Конспект лекций по дисциплине «Земельное право» предназначен для обучающихся специальности 38.05.01, Экономическая безопасность, специализация 38.05.01 «Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности» всех форм обучения. Является ориентиром (примерные краткие ответы позволяющие понять вектор развития умозаключений по экзаменационным вопросам с акцентом на обязательную корректировку посредством нормативно-правовых актов – использование информационно-правовых систем «Гарант» и «Консультант Плюс») для подготовки к экзаменационным вопросам.

Примерные (ориентировочные) краткие ответы на экзаменационные вопросы:

1. **Понятие земельного права, его предмет, методы регулирования и система**

**Земельное право** - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земли как природного ресурса, как средства производства в целях организации ее рационального использования и охраны, улучшения и воспроизводства почв, охраны прав, интересов субъектов земельных отношений.

Под земельным правом понимают также систему юридических норм, предназначенных для регулирования земельных отношений.

**Предмет земельного права** - земельные отношения, которые возникают в ходе использования ЗУ

представляет собой взаимосвязанный комплекс имущественных и управленческих отношений.

**Методы регулирования земельных отношений** — это способы, установленные законодательством, для воздействия на участников данной сферы с целью получить необходимый результат. Как правило, методы носят комплексный характер и выражаются в виде ограничения или, наоборот, стимулирования действия того или иного лица**.**

Для земельного права предусмотрены два основных метода:

- императивный;

- диспозитивный.

**Императивный метод - о**сновой императивного метода является установка запретительных мер по отношению к субъектам земельных отношений. То есть для каждого региона, муниципального образования законом установлены конкретные права и обязанности, исключающие отклонение от их исполнения. В том случае, если субъекты права постараются избежать исполнения данных норм, последует наказание, также прописанное в законе.

**Диспозитивный метод** - данный регулятивный вариант представлен в виде гарантирования участникам земельных отношений возможности выбора при достижении конкретных целей и поставленных задач.

Си**стема земельного права** – это совокупность взаимосвязанных между собой земельно-правовых институтов, расположенных в определенной последовательности в зависимости от выполняемой ими роли в регулировании земельных отношений.

Общая часть земельного права включает в себя правовые институты, содержащие нормы, регулирующие земельные отношения, возникающие при использовании любых категорий земель независимо от их целевого назначения и разрешенного использования. Эти правовые институты оказывают влияние на формирование содержания и составов институтов Особенной части.

Институты Общей части включают:

1) право собственности и иные вещные права на землю;

2) управление земельными ресурсами государства;

3) права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков;

4) правовую охрану земель;

5) управление в сфере использования и охраны земель;

6) правовое регулирование платы за землю;

7) ответственность за нарушение земельного законодательства;

Особенная часть земельного права включает в себя правовые институты, содержащие правовые нормы, устанавливающие особенности использования земель в зависимости от их целевого назначения и разрешенного использования. Институты Особенной части подчинены правовым институтам Общей части, и их содержание касается определенного вида земельных отношений. Правовые нормы институтов Особенной части закрепляют правовой режим категорий земель.

Институты Особенной части включают:

1) правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;

2) правовой режим земель населенных пунктов;

3) правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного назначения;

4) правовой режим земель природоохранного, природозаповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5) правовой режим земель лесного фонда;

6) правовой режим земель водного фонда;

7) правовой режим земель запаса.

Земельное право как отрасль права имеет двучленное деление: Общая и Особенная части. Земельное право как наука и учебная дисциплина имеет трехчленное деление: Общая, Особенная.

**2. Земельное право как отрасль российского права и как наука.**

**Земельное право как отрасль права**-представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные земельные отношения, в целях обеспечения рационального использования и их охраны. Также как и в других отраслях права в земельном праве есть: особый предмет правового регулирования; специфика методов правового регулирования; кодифицированные источники правового регулирования и объективная заинтересованность общества в выделении соответствующей отрасли права в качестве самостоятельной.

Главным критерием обычно считается наличие специального, особого предмета правового регулирования. Экономическая и социальная сущность земельных отношений, их характер и особенности являются основным моментом, обусловливающим выделение сферы земельных отношений в качестве особого предмета правового регулирования.

**Земельное право имеет собственный предмет регулирования** — общественные земельные отношения. При этом следует иметь в виду, что земельные отношения регулируются нормами не только земельного права, но и административного, финансового, гражданского права и других отраслей. Тем не менее, в силу этого данные общественные отношения не перестают быть земельными отношениями, их природа и характер не меняются.

В земельном праве применяется особое сочетание методов правового регулирования, т.е. способов правового воздействия на участников земельных отношений, как отмечалось выше.

Земельное право обладает специальными кодифицированными источниками правового регулирования, а также обширным комплексом нормативных правовых актов, составляющих систему земельного законодательства. Возглавляет систему земельного законодательства Земельный кодекс РФ. Необходимость издания специального законодательного акта, который должен регулировать земельные отношения, имеет конституционную основу. Согласно ст. 36 Конституции РФ условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Функционирование земельного права как самостоятельной отрасли отражает заинтересованность общества в обеспечении рационального использования и охраны земель в стране, что особенно важно и актуально в современный период в условиях формирования рыночной экономики, вовлечения земли в гражданский оборот.

Особенности земли, ее огромная роль в жизни общества отражают сущность земельных отношений. Характер, сама природа земельных отношений (отношений по поводу недвижимости) определяют публичный характер их регулирования.

**Земельное право как наука.**

**Земельное право как наука** – это система научных знаний о земельном праве как отрасли права, его предмете, методе, принципах правового регулирования земельных отношений, истории развития, его основных институтах, сравнительно-правовой анализ его и родственных отраслей зарубежных стран.

Как отрасль науки земельное право изучает общественные процессы и проблемы, возникающие в связи с регулированием земельных отношений.

Как научная отрасль земельное право призвано:

- обеспечить повышение эффективности земельно-правовых норм;

- способствовать совершенствованию земельного законодательства в целях организации более рационального использования и охраны земель.

**Наука земельного права:**

**-** выявляет проблемы, противоречия, пробелы и тенденции в регулировании земельных отношений правовыми нормами;

- высказывает меры по совершенствованию действующего законодательства;

- разрабатывает научные основы его классификации и систематизации;

- исследует закономерности развития действующего российского законодательства;

- исследует земельное законодательство досоветского периода;

- проводит сравнительный анализ правового регулирования земельных отношений и выявление тенденций развития его в зарубежных странах.

**Методы науки земельного права:**

- исторический;

- сравнительно-правовой;

- системный;

- статистический;

- конкретно-социологический и др.

**3. Основные принципы земельного права по Земельному Кодексу РФ.**

# ЗК РФ Статья 1. Основные принципы земельного законодательства

1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

2. Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным [пунктом 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/ae1af642112664f47a9e7afe92be8acce267e7e1/#dst100009) настоящей статьи принципам.

**4. Земельная реформа в РФ и роль земельного права в ее осуществлении и дальнейшем развитии.**

**Земельная реформа-** совокупность правовых, экономических, технических и организационных мер, обеспечивающих в результате их комплексного осуществления переход к новому земельному строю, соответствующему характеру рыночной экономики .

Вышедший в конце 1990 года закон «О земельной реформе», положил начало развитию земельных отношений и формированию нового земельного строя суверенной России. Цель земельной реформы вытекала из общего курса России на реформирование и утверждение принципиально иных земельных отношений, когда частная собственность на землю становится приоритетной в экономическом развитии. Закон обозначил следующие целевые установки: осуществление перехода к многообразию видов собственности на землю, землевладения, землепользования; обеспечение социально справедливого и экономически обоснованного перераспределения земель и создания равных условий для всех форм хозяйствования; создание экономического механизма регулирования земельных отношений и стимулирования использования и охраны земель; прекращение процессов деградации земель и связанных с ней других ресурсов, обеспечение их восстановления.

Земельная реформа проводилась поэтапно:

**I этап** (1990 -91 г.г.) - закрепление земель в федеративную собственность и собственность республик, входящих в нее, уточнение границ, выявление потребности в земле граждан, предприятий, организаций и учреждений, формирование специального фонда земель для последующего перераспределения, установление ставок земельного налога и цены за землю.

**II этап** - передача и закрепление земли в собственность, владение, пользование и в т.ч. аренду гражданам, предприятиям, организациям и учреждениям.

В результате осуществления Программы были созданы условия для равноправного развития различных форм собственности, повышения эффективности сельскохозяйственного производства, рационального использования и охраны земель.

Главным документом, соединившим цели и задачи реформы, объединившим ранее принятые законы и углубившим процессы регулирования земельных отношений стал Земельный кодекс.

**Роль земельного права в ее осуществлении и дальнейшем развитии** земельного кодекса заключалось в том, что она дала понимание сущности и статуса различным видам собственности, пользования, владения землей и формам хозяйствования; определила компетенцию органов управления и регулирования земельными ресурсами на всех уровнях власти; установила порядок изъятия и предоставления земельных участков; узаконила права и обязанности собственников, владельцев и пользователей землей; ввела механизм экономического стимулирования использования земель и их платности; установила режим использования земель различных категорий и экологические требования землепользования; установила порядок государственного контроля за рациональным использованием земли.

**5. Основные отличия правового регулирования земельных отношений в советский период и в настоящее время.**

Советское земельное право: с 1917 года и до момента принятия Закона РСФСР от 23 ноября 1990 года «О земельной реформе». Выделение этого этапа обусловлено трансформацией концепции земельной собственности. Концепция государственной собственности на землю, исключавшая возможность приобретения в частную собственность каких-либо земель, была изложена в первых земельных актах советского периода - декрете ВЦИК от 26 октября 1917 года «О земле» и декрете ВЦИК от 19 февраля 1918 года «О социализации земли». Однако в этот период происходит масштабная национализация земель, формирование земельного законодательства, превращение его в отдельную отрасль, имевшую серьезное научно-теоретическое и идеологическое обоснование. Основным концептуальным положением земельного законодательства этого периода является тезис о том, что государственная собственность на землю, возникшая в результате национализации, составляет основу земельных отношений.

И если Земельный кодекс РСФСР 1922 года был направлен в основном на регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве и развитие коллективных форм землепользования, то Земельный кодекс РСФСР, вступивший в силу с 1 декабря 1970 года, содержал более широкие по содержанию положения, отличался логичной структурой и содержанием. Земля признавалась важнейшим богатством советского общества, главным средством производства, а также пространственным базисом размещения и развития всех отраслей народного хозяйства. Большое внимание уделялось не только рациональному использованию земель, но и их охране, повышению плодородия почв.

Современное земельное право имеет ключевые отличия:

1) наличие концепции многообразия форм собственности на землю;

2) обширную базу принципов, закрепленных в законодательстве (ст. 1 Земельного кодекса РФ);

3) обеспечение участия граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю;

4) платность использования земли;

5) особый подход к установлению правового режима земель, предполагающий их деление по целевому назначению на категории.

**6. Понятие и виды источников земельного права.**

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

**Видами источников** права могут являться следующие:

1) Конституция;

2) Земельный кодекс РФ

3) нормативный акт;

4) руководящие решения пленумов Верховного Суда, Конституционного Суда, которые учитываются нижестоящими судами;

5) договоры.

Наиболее характерным способом правового регулирования всегда являлся нормативный акт, что обусловливалось масштабами, централизацией и многонациональностью государства, желанием обеспечить единообразие правоприменения. Под нормой права понимается общее (не персонифицированное) правило поведения, обязательное для исполнения гражданами и должностными лицами, установленное уполномоченным на это органом. Норма права – не констатация факта, не рекомендация, не пожелание, не призыв, а повеление, имеющее категорический характер, предписание, за которым стоит авторитет закона, государства. Нормативный акт не должен исчерпываться исполнением, действует непрерывно и, как правило, рассчитан на неопределенное количество случаев. Нормативные акты составляют иерархическую систему или пирамиду соподчиненных звеньев, где их юридическая сила зависит от места и компетенции органа, принимающего акт. Среди нормативных актов различаются законы и подчиняющиеся им подзаконные акты. К последним относятся как акты государственных органов, так и акты органов местного самоуправления.

Руководящие решения высших судов обязательны для нижестоящих судов. Постановления Конституционного Суда являются обязательными и окончательными для исполнения. Решения пленумов Верховного Суда, обязательно учитываются при принятии решения по делу нижестоящими судами общей юрисдикции и арбитражными судами.

**7. Конституционны основы земельного права.**

**Конституционные основы земельного права** – это положения, содержащиеся в Конституции, закрепляющие основы регулирования земельных отношений.

Выделяют 3 группы таких норм:

* 1. положения, которые определяют правовой режим земельных участков (ст. 9 Конституции; ст. 36 Конституции РФ, в соответствии с которой земельные участки могут находиться в различных формах собственности);
  2. нормы, определяющие предметы ведения РФ и субъектов РФ (ст. 72 Конституции РФ: к совместному ведению отнесены вопросы разграничения государственной собственности на землю; управление, распоряжение федеральной собственности на землю осуществляет Правительство РФ; в совместном ведении находятся вопросы владения, пользования и распоряжения земель);
  3. конституционные положения, устанавливающие права граждан на землю (ст. 36 ч. 1 – граждане и их объединения могут иметь в частной собственности земельные участки; ст. 35 – каждый может владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственником которого он является; никто не может быть лишен имущества, кроме как по решению суда; принудительное изъятие имущества допускается только при равноценном возмещении).

**8. ФЗ и законы субъектов РФ как источники земельного права.**

**Источники земельного права –** это законодательные и иные нормативныеправовые акты, принятые и изданные компетентным государственным органом и содержащие правовые нормы, регулирующие (содержащие) земельные (нормы) правоотношения.

Основным федеральным законом, регулирующим земельные правоотношения, является Земельный кодекс, который был принят в конце октября 2001 г. Земельный кодекс:  
 - определяет принципы земельного законодательства, источники земельного права, понятие земельных отношений, устанавливает полномочия РФ, субъектов РФ и муниципальных образований в области регулирования земельных отношений;

- регулирует отношения, связанные с осуществлением имущественных прав на землю, их возникновением, ограничением и прекращением, закрепляет механизмы защиты прав на землю и порядок рассмотрения земельных споров;

- устанавливает мероприятия по охране земель, основные положения в области государственного управления земельным фондом — мониторинга земель, землеустройства, государственного земельного кадастра и контроля за использованием земель, а также платы за землю;

- закрепляет правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, земель поселений, земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса.

Нормы земельного права содержатся также в федеральных законах, не входящих в состав земельного законодательства. Так, в Лесном кодексе РФ закреплены нормы, касающиеся перевода лесных земель в нелесные, в Кодексе РФ об административных правонарушениях и Уголовном кодексе РФ установлены составы правонарушений, связанных с неправомерным использованием земель, и т.д.  
В случае несоответствия норм земельного права, содержащихся в таких законах, нормам ЗК РФ действуют нормы ЗК РФ. Особое внимание законодатель уделил случаю противоречия норм ГК РФ и ЗК РФ, регулирующих отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками. В соответствии со ст. 3 ЗК РФ нормы земельного законодательства в имущественных отношениях имеют **приоритет перед нормами гражданского законодательства.**

**Существует ряд федеральных законов, которые регулируют земельные правоотношения.**

1. ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» ;  
2. Градостроительный кодекс РФ;  
3. Федеральный закон "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 19.07.2011 N 246-ФЗ  
2. Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»  
3. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»  
4. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»  
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;

Источниками Земельного права субъектов РФ являются такие нормативно правовые акты как:

1. ЗАКОН РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ от 22 июля 2003 года N 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области»  
2. Закон №532 Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» 5 ноября 2002 года N 532-КЗ  
3. ЗАКОН СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ от 09 апреля 2015 г. № 36-кз "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений"  
4. ЗАКОН ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ от 13 мая 2008 года N 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области»  
5. ЗАКОН ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ от 17 июля 2003 года N 855-ОД «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области»

**9. Нормативно-правовые акты органов исполнительной власти, как источники земельного права.**

**Нормативные правовые акты исполнительных органов государственной власти** как источники права представляют собой нормативные правовые документы, изданные в пределах их компетенции, в соответствии с законами, Указами Президента РФ, либо на их основе и во исполнение их.

Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти издаются на основе и во исполнение федеральных законов, указов и распоряжений Президента РФ, постановлений и распоряжений Правительства РФ, а также по инициативе федеральных органов исполнительной власти в пределах их компетенции. Такие акты издаются федеральными органами исполнительной власти в виде постановлений, приказов, распоряжений, правил, инструкций и положений. Издание нормативных правовых актов в виде писем и телеграмм не допускается. Нормативный правовой акт может быть издан совместно несколькими федеральными органами исполнительной власти или одним из них по согласованию с другими.

В настоящее время полномочиями по регулированию земельных отношений наделены министерства. Важную роль в ведомственном регулировании земельных отношений играют нормативные правовые акты таких органов исполнительной власти, как Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Министерство природных ресурсов Российской Федерации, Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации, Министерство здравоохранения и социального развития и др.

Так, Министерство сельского хозяйства Российской Федерации (далее – Минсельхоз России) обладает полномочиями по принятию правил и норм в области мелиорации земель; планов проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения; планов проведения мероприятий по реабилитации загрязненных земель сельскохозяйственного назначения.

Министерство экономического развития и торговли РФ (далее – Минэкономразвития России) уполномочено на принятие нормативных правовых актов, определяющих состав документов государственного земельного кадастра и порядок их ведения; требования к кадастровому делению и порядок учета кадастровых единиц; порядок изменения границ кадастрового деления; порядок подготовки решений об условиях приватизации имущественных комплексов унитарных предприятий, а также иных нормативных правовых актов по вопросам, отнесенным к компетенции подведомственных ему агентств, осуществляющих государственное управление в области использования и охраны земель, – Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Министерство природных ресурсов Российской Федерации (далее – МПР России) вправе осуществлять нормативноправовое регулирование в сфере изучения, использования, воспроизводства, охраны природных ресурсов, в том числе земель лесного фонда и земель водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий, а также принимать иные нормативные правовые акты по вопросам, отнесенным к компетенции подведомственных ему агентств, наделенных отдельными полномочиями по государственному управлению в области использования и охраны земель, – Федеральной службы по надзору в сфере природопользования; Федерального агентства водных ресурсов; Федерального агентства лесных ресурсов.

**10. Роль судебной практики в регулировании земельных отношений.**

Гарантом конституционных прав граждан, в том числе прав собственности на землю и других вещных прав на недвижимость, выступают судебные органы Российской Федерации. Они разрешают земельные споры и восстанавливают нарушенные права законных правообладателей земельных участков. Обобщая опыт работы судов своей системы, высшие судебные органы принимают руководящие разъяснения, которые могут рассматриваться в качестве источников земельного права.

Данные виды актов специфичны тем, что имеют обязательную силу для судов указанных систем при разрешении ими конкретных дел. В правовом же регулировании они не могут быть использованы в качестве непосредственных регуляторов общественных отношений.  
Однако любой субъект правоотношений, чей спор или чье дело рассматривается в судах судебной или арбитражной системы, неизбежно попадает под действие указанных актов. Так, утвержденная государственным арбитражем методика исчисления убытков, полученных в результате нарушения договорных обязательств, применяется арбитражными судами и при рассмотрении дел о причинении вреда земельным угодьям вследствие незаконного решения органов управления.

Особо важная роль принадлежит Конституционному Суду Российской федерации, разрешающему дела о соответствии Конституции РФ федеральных законов, нормативных актов Президента РФ, конституций республик, уставов, а также законов и иных нормативных актов субъектов Российской Федерации.

**11. Понятие и виды земельных правоотношений.**

**Земельные правоотношения -** это общественные отношения, которые складываются между органами власти, организациями и частными лицами по поводу распределения, использования и охраны земель и которые регулируются нормамиземельного права.

В системе права традиционно выделяют два основных вида земельных правоотношений*по характеру содержания правоотношений*(по функциональному назначению):

- *регулятивные земельные отношения –* отношения, складывающиеся в процессе реализации земельно-правовых норм, не связанные с применением юридической ответственности, и которые выражаются, как правило, в совершении участниками данных отношений позитивных действий. Традиционно, на практике возникают именно такие отношения (изъятие земельного участка у собственника для государственных или муниципальных нужд, заключение договора аренды земли и т.д.)

- *охранительные (правоохранительные) земельные правоотношения* возникают в связи с совершенными правонарушениями, либо с наличием угрозы их совершения и реализуются при применении юридической ответственности. К примеру, самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы влечет наложение административного штрафа на виновных граждан, должностных лиц и юридических лиц.

Кроме того, по основному хозяйственному назначению земельные отношения могут складываться:

* в процессе сельскохозяйственного производства;
* при использовании земли в промышленности и строительстве;
* при использовании земли в лесном хозяйстве и т.д.

Земельные правоотношения могут быть классифицированы и по иным основаниям, широко используемым в гражданском праве:

- *по критерию содержания:*имущественные и неимущественные;

-*по критерию определенности состава субъектов*:

- абсолютные – определена только одна сторона правоотношений, которая наделена определенным набором прав, другие стороны не конкретизированы. (Например, права собственника на землю);

относительные – четко определены стороны отношений, каждая из которых наделена правами и обязанностями по отношению друг к другу (сделки с землей).

-*по характеру регулирования*:

- материальные – возникают при реализации прав и обязанностей, регламентированных земельным законодательством (например, право свободного распоряжения землей, или обязанность уплачивать земельный налог в установленном порядке);

- процессуальные – регулируют порядок возникновения прав и обязанностей в отношении земли (порядок совершения сделок с землей).

- *по степени взаимной обязанности их участников*:

- отношения равноправия (партнерские отношения) и отношения подчиненности одной стороны другой и т. д.

На содержание земельных правоотношений влияют следующие факторы:

* особенности объекта земельного правоотношения;
* правовой статус субъектов земельных правоотношений;
* правовое регулирование тех видов отношений, которые составля­ют основу данного правоотношения.

**12. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений**.

**Основанием возникновения, изменения и прекращения  земельных правоотношений являются юридические факты:**

а) события (не зависят от воли субъекта, а изменение или прекращение правоотношений в этом случае происходит в силу объективных причин);

б) действия (являются следствием волеизъявления человека, то есть изменение, возникновение и прекращение отношений происходит по воле сторон).

**Возникновение земельных правоотношений**:

 Основания приобретения прав на земельные участки (в соответствии со ст. 8 ГК РФ):

1) договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему;

 2) акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения права частной собственности на землю;

3) судебное решение;

4) в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом;

5) вследствие иных действий граждан и юридических лиц; вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий (например, при купле-продаже земельного участка юридическим фактом, порождающим отношения продавца и покупателя, служит договор о совершении этой сделки).

**Изменение земельных правоотношений:**

1) в процессе использования земли права и обязанности участников земельных правоотношений могут изменяться. Так, арендатор при ухудшении условий пользования землей, вызванных стихийным явлением, вправе требовать изменения ранее указанных в договоре обязательств;

2) изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды.

**Прекращение земельных правоотношений:**

- основанием прекращения земельных правоотношений могут быть такие юридические факты, как смерть гражданина – собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли, добровольный отказ от земельного участка;

- основанием прекращения земельных правоотношений для собственника или землепользователя земельного участка служит договор о его продаже, решение компетентного государственного органа об изъятии (выкупе) земли для государственных нужд.

Прекращение земельных правоотношений может быть полным или частичным. Так, при уменьшении размеров земельного участка происходит прекращение пользования им лишь в определенной части, соответствующей уменьшению его размеров.

В целом земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для государственных или общественных нужд.

**13. Объекты, субъекты и содержание земельных правоотношений.**

 Субъектами земельных правоотношений, носителями прав и обязанностей в земельных правоотношениях являются граждане, юридические лица, рф, субъекты рф, муниципальные образования. Статья 5  ЗК перечисляет субъектов земельных правоотношений и дает определение основных понятий, кто понимается под собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и так далее:

-собственники земельных участков-лица, являющиеся собственниками земельных участков

-землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного пользования или на праве безвозмездного срочного пользования

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

-арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды

-обладатель сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

 Объекты земельных правоотношений. Согласно статье 6 ЗК объектами земельных отношений является земля, земельный участок, часть земельного участка. Земля является общим объектом земельных правоотношений и представляет собой часть земной поверхности, выполняющие функции природных объектов и ресурсов. В качестве объекта земельных правоотношений земля выступает, прежде всего как категория земель. В соответствии со статьей 7 земельного кодекса все земли в рф по целевому назначению подразделяются на категории. Действующим законодательством предусмотрено 7 категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения

2. Земли населенных пунктов

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

4. Земли особо охраняемых территорий и объектов

5.Земли лесного фонда

6.Земли водного фонда

7.Земли запаса.

Каждое из указанных категорий, за исключением земель запаса имеет свое целевое назначение. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, таким образом, их целевое назначение не определено.

**Содержание земельных правоотношений.**

Содержание земельных правоотношений – права и обязан­ности их участников (совершающих свои действия в точном соответ­ствии с нормами права). В настоящее время с введени­ем института частной собственности на землю и платного землеполь­зования земельные отношения приобрели новое содержа­ние, поскольку они признаны имущественными, а земля перестала быть объектом администрирования, получила кадастровую оценку с учетом потребностей развивающегося земельного рынка.

Содержание земельных правоотношений в области собственности на землю состоит из таких правомочий, как: владение, пользование и распоряжение землей (земельным участком). Присутствие трех правомочий говорит о том, что участник земельного правоотношения обладает земельным участком на праве собственности. В отличие от частной собственности правомочие распоряжения государственной собственностью на землю осуществляется в процессе деятельности уполномоченных государственных, муниципальных органов по управлению землей посредством принятия административного акта о предоставлении, изъятии земли, определении ее целевого назначения и т.п.

Правомочие владения землей – юридическое основание принадлежности того или иного земельного участка конкретному субъекту. С этим правомочием тесно связано право огораживать земельный участок, запрещать пользоваться им третьим лицам.

Правомочие пользования земельным участком состоит из субъективных прав и юридических обязанностей участника земельных правоотношений и подразделяется на общие земельные права и обязанности, распространяющиеся на всех участников земельных правоотношений в области пользования землей независимо от категории земель и их целевого назначения.

С правомочием пользования землей при земельных правоотношениях тесно связано распоряжение землей, которое подразумевает организацию хозяйственного управления землей в целях создания необходимых условий для эффективного и рационального ее использования в соответствии с целевым назначением земельного участка.

Охранительные земельные правоотношения, субъективные права и юридические обязанности участников определяются характером нарушений земельных прав и интересов, которые выступают в роли оснований возникновения конкретных видов охранительных правоотношений и определяют способ и порядок правового воздействия на нарушителей земельных прав.

**14. Состав земель в РФ, отнесение земель к категориям и перевод земель изодной категории в другую.**

# ЗК РФ Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

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

1) земли [сельскохозяйственного назначения](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/3aaecaef129040f9a9e5ed1043eb79e782e6e4fc/#dst100619);

2) земли [населенных пунктов](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/45d0cc69700d8ee1f78688bba249153491cb80e5/#dst57);

3) [земли](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/533ee5fc98aee7416dbf5b5c15265ff54e020592/#dst100705) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых [территорий и объектов](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/b4d0a70b3ac252c3b67fc97a4837478526d9a590/#dst100800);

5) земли [лесного фонда](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/d859f042781256910abef1f45a82a69417dbdd2f/#dst1749);

6) земли [водного фонда](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/9c9a8a6efd385aaf95637582bcc1b9b7be312d95/#dst18);

7) земли [запаса](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/cc2c7659487c59b5f0b967ac1c9b775d6b359051/#dst100876).

2. Земли, указанные в [пункте 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/368cb949273de5fecbcf2586fbf84ef05bd1a781/#dst100054) настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются фз и требованиями специальных фз.

Любой [вид](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357291/39dc72c976ad75cbd1bbdc145ebfc7388c21062e/#dst100595) разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с [классификатором](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_321389/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100011), утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

3. В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов РФ и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных фз, законами и иными НПА субъектов РФ, НПА органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

**ЗК РФ Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую**

1. Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности:

земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов РФ;

земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном настоящим [Кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357290/530bfb9f5b5a5a6c4f60a025314d3867e5b335e1/#dst61) и законодательством РФ о градостроительной деятельности.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

2. Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

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

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

3. Нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

**15. Право собственности на землю.**

**Право собственности на землю** - это за­крепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участ­ком своей властью и в своих интересах путем совершения в отноше­нии этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраня­емые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу хозяйственной деятельно­сти собственника.

### Под правом собственности на землю понимается право, включающее в себя три правомочия - владение, пользование и распоряжение (п. 2 ст. 36 Конституции РФ).

**1. Владение** - основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или определенной частью земельного фонда России. В отличие от владения обычным имуществом, владение землей пред­ставляет собой определенную условность, поскольку земля неперемещаема и господство на ней ограниченно.

Право владения в натуре (на местности) объективно проявляется лишь в возведении межевых линий и пограничных знаков, охраняемых законом, в возведении заборов, строений и сооружений, которые в слу­чае неправомерного возведения подлежат сносу за счет виновных лиц.

**2. Пользование** - это допустимая законом возмож­ность хозяйственной и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для иных целей удовлетворения потребностей общества. Оно выражается в двух основных фор­мах: во-первых, право собственника по использованию земельного участка и способ, которым допустимо реализовать право собственни­ка; во-вторых, в форме свободного хозяйствования на земле путем возведения строений и сооружений, осуществления [мелиоративных работ](https://studopedia.ru/14_47361_statya--provedenie-meliorativnih-rabot-s-narusheniem-proekta.html) и т.п. Однако свободное хозяйствование на земле предусматривает два ограничения: не должно наносить ущерба окружающей среде и за­конным интересам других лиц. Об­щее правило — рациональная организация земель, защита земель от процессов разрушения.

**3. Распоряжение** - это допустимая законом возмож­ность определять юридическую судьбу этого объекта (право продавать землю, обменивать ее, дарить и т.д.). У владельца-несобственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

**16. Формы собственности на землю.**

[Ст. 9](http://base.garant.ru/10103000/1/#_blank) Конституции РФ предусматривает: «земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности».

## Право частной собственности на землю

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим, юридическим лицам или их объединениям ([ст. 35](http://base.garant.ru/10103000/2/#_blank) Конституции РФ), которые выступают субъектами права частной собственности на землю.

Соответственно по субъектам право частной собственности делится на 2 вида:

* право частной собственности граждан (физических лиц);
* право частной собственности юридических лиц (включая и объединения граждан, при этом характер объединений в законе не оговаривается).

Право частной собственности возникает чаще всего в результате совершения различного рода сделок — купли-продажи земельных участков, приватизации, мены, дарения, наследования, ипотеки, приобретения права собственности на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (приватизации).

Иными основаниями для возникновения права частной собственности являются:-административно-правовые акты (решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления); -приобретательная давность; -приватизация.

Основания прекращения частной собственности на землю разделяют на добровольное и принудительное

Согласно [ст. 27](http://base.garant.ru/12124624/6/#_blank) ЗК РФ не могут предоставляться в частную собственность земельные участки, отнесенные к землям:-изъятым из оборота (например, государственные природные заповедники и национальные парки); -ограниченным в обороте (например, из состава земель лесного фонда).

На лиц, имеющих земельные участки на праве частной собственности, возлагается ряд обязанностей. Они должны: -своевременно платить земельный [налог](https://jurkom74.ru/nalogovoe-pravo/uridicheskoe-opredelenie-naloga-sbora-poshlini-ich-glavnie-iuridicheskie-cherti), -осуществлять мероприятия по охране земель,соблюдать требования градостроительных регламентов, своевременно приступать к использованию земельного участка, эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением и др.

## Государственная собственность на землю

Право государственной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения государству. Государство как субъект права государственной собственности представлено не одним ведомством, а целым рядом различных органов государственной власти, между которыми распределяются правомочия собственности.

Учитывая федеративное устройство России и существование двух уровней государственной власти, предусматривается, что право государственной собственности существует в виде: федеральной собственности; и собственности субъектов РФ (т.н. субъектной или региональной).

Объект права государственной собственности на землю :земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований ([ст. 214](http://base.garant.ru/10164072/14/#_blank) ГК РФ, [ст. 16](http://base.garant.ru/12124624/4/#_blank) ЗК РФ).

Основания возникновения права государственной собственности на землю ([ст. 17, 18](http://base.garant.ru/12124624/4/#_blank) ЗК РФ):-нормы федеральных законов; -процедура разграничения государственной собственности на землю; -гражданско-правовые основания; -безвозмездная передача из федеральной собственности (для собственности субъектов федерации).

## Муниципальная собственность на землю

Право муниципальной собственности на землю — правомочия владения, пользования, распоряжения земельными участками, принадлежащие муниципальному образованию. От имени муниципального образования полномочия собственника реализуют органы местного самоуправления (ст. 125, [215](http://base.garant.ru/10164072/14/#_blank) ГК РФ). В этом качестве органы местного самоуправления могут предоставлять земельные участки во временное и постоянное владение и пользование (бессрочное) физическим и юридическим лицам, аренду, собственность физических и юридических лиц и совершать иные сделки.

Объекты права муниципальной собственности: индивидуально обособленные земельные участки, переданные РФ или субъектами РФ в муниципальную собственность на основании ([ст. 19](http://base.garant.ru/12124624/4/#_blank)ЗК РФ)законов РФ и субъектов РФ; при разграничении государственной собственности на землю; гражданско-правовых сделок; безвозмездной передачи в муниципальную собственность из федеральной собственности.

В муниципальной собственности могут находиться земельные участки, расположенные как на территории, т.е. в границах, муниципальных образований, так и за их пределами.

Порядок установления и изменения границ муниципальных образований определяется законами соответствующих субъектов РФ.

Особый порядок формирования муниципальной собственности установлен для городов федерального значения — Москвы и Санкт-Петербурга.

Основное назначение муниципальных земель — обеспечение проживания, работы и отдыха населения.

**17. Субъекты, объекты и содержание права собственности на землю.**

**Объект права собственности на землю**— часть земли (земельный участок и земельная доля) как производственного базиса, которая в установленном порядке перешла в собственность определенного субъекта (находится в его владении, пользовании и распоряжении).

К объектам права собственности на землю ЗК РФ относит ([ст. 15](http://base.garant.ru/12124624/4/#_blank) ЗК РФ):

* 1. земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным [законодательством](http://base.garant.ru/12124624/6/#_blank) Российской Федерации (земельные участки в частной собственности);

1. земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно [ст. 27](http://base.garant.ru/12124624/6/#_blank) ЗК РФ не могут предоставляться в частную собственность земельные участки, отнесенные к землям:

1. изъятым из оборота (например, государственные природные заповедники и национальные парки);
2. ограниченным в обороте (например, из состава земель лесного фонда).

#### Обязательные характеристики объекта права собственности на землю:

* индивидуализация (кадастровый номер, определенные границы и месторасположение, площадь, целевое назначение и вид разрешенного использования);
* качественные характеристики земельного участка (доли земли);
* кадастровая оценка;
* оборотоспособность;
* делимость (соответствующий размер).

**Субъекты права собственности на землю** — лица, ко­торые в установленном порядке признаны или являются собственни­ками конкретного земельного участка.

**К субъектам права собственности на землю** ЗК РФ относит физических лиц (граждан; лиц без гражданства и иностранных граждан - с ограничениями);

1. юридических лиц (в т.ч. иностранных - с ограничениями);
2. Российскую Федерацию;
3. субъектов РФ;
4. муниципальные образования.

Для субъекта права собственности на землю обязательно наличие праводееспособности.

От имени РФ, субъектов РФ и муниципальных образований полномочия осуществляются специально уполномоченными органами, которые могут выступать в качестве: собственника; административного органа.

**Содержание права собственности:**  
*Владение*, по-другому фактическое обладание земельным участком. Например: юридические лица могут числить на своем балансе земельный участок; гражданин возвел забор, тем самым обозначив границы владения земельного участка.  
*Пользование*, значит, возможность извлекать прибыль – выращивать с\х продукцию, организовать автостоянку и т.п.  
*Распоряжение* – возможность решать юридическую судьбу земельного участка. Иначе говоря, совершать юридические значимые действия – сделки с земельными участками (купля-продажа, аренда, мена, дарение, передача по наследству и иные).

**18. Иные права на земельные участки (кроме права собственности).**

1. Вещные права на земельные участки: - право постоянного (бессрочного) пользования; - право пожизненного наследуемого владения; - сервитут;

2. Аренда земельных участков;

3. Право безвозмездного срочного пользования.

**ГК РФ Статья 266. Владение и пользование земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения**

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

2. Если из условий пользования земельным участком, установленных законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

**ГК РФ Статья 269. Владение и пользование землей на праве постоянного (бессрочного) пользования**

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

2. Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью.

3. Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками, за исключением случаев заключения соглашения об установлении сервитута и передачи земельного участка в безвозмездное пользование гражданину в виде служебного надела в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

**ГК РФ Статья 274. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

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

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

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

3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

4. На условиях и в порядке, предусмотренных пунктами 1 и 3 настоящей статьи, сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

6. В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством. В этом случае к лицу, которому предоставлен земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, применяются правила, предусмотренные настоящей статьей и статьями 275 и 276 настоящего Кодекса для собственника такого земельного участка.

**Основанием пользования является административный акт** – акт о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, органами государственной власти или МСУ.

Граждане-землепользователи сохраняют свое право постоянного (бессрочного) пользования, при этом они могут его переоформить на собственность в упрощенном порядке. Сроками такое переоформление не ограничивается.

**19. Основания возникновения и прекращения прав собственности и других вещных прав на землю.**

Согласно п. 2 ст. 15 ЗК РФ [граждане](https://be5.biz/terms/g9.html) и [юридические лица](https://be5.biz/terms/u7.html) имеют равный доступ к приобретению земельных участков в собственность.

**На сегодняшний день гражданским законодательством предусмотрено несколько ключевых оснований для возникновения права на земельный участок.**

Классификация позволяет вывести следующие виды:

* право собственности (в данном случае речь идет как о частной, так и о государственной, муниципальной);
* право бессрочного использования земельным участком;
* право пожизненного наследования надела;
* безвозмездное срочное пользование;
* сервитут.

Виды оснований требуют более подробного разъяснения.

* в частную собственность (по Гражданскому кодексу РФ):

на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении земельного участка ([ст. 218](http://base.garant.ru/10164072/15/#block_218)); в порядке наследования, а также в результате правопреемства при реорганизации юридического лица (п. 2 [ст. 218](http://base.garant.ru/10164072/15/#block_218)); в порядке приватизации земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности ([ст. 217](http://base.garant.ru/10164072/14/#block_217)); по иным основаниям (п. 3 ст. 218), например, в силу приобретательной давности.

* в государственную собственность ([ст. 17, 18](http://base.garant.ru/12124624/4/#block_17)ЗК РФ):

по федеральным законам; процедура разграничения государственной собственности на землю; гражданско-правовые основания; безвозмездная передача из федеральной собственности (для собственности субъектов федерации).

* в муниципальную собственность ([ст. 19](http://base.garant.ru/12124624/4/#block_19)ЗК РФ):

по федеральным законам и принятым в соответствии с ними законам субъектов Российской Федерации; процедура разграничения государственной собственности на землю; гражданско-правовые основания; безвозмездная передача в муниципальную собственность из федеральной собственности.

Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах. Право частной собственности удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права частной собственности и возникает с момента такой регистрации.

* Право бессрочного использования земельного участка возникает на основании решений, уполномоченных на то органов на муниципальном или государственном уровне. Подобное право доступно только государственным учреждениям и организациям, а также органам государственной и муниципальной власти.
* Право пожизненного наследования имеют только граждане РФ, то есть физические лица. Причем в данном случае следует пояснить: законодательный порядок устанавливает, что таковым правом наделяются только те субъекты правовых отношений, которые стали обладателем земельного участка по данному основанию до введения на территории РФ Земельного кодекса. В современной России выдел земельной территории сельскохозяйственного, бытового или строительного назначения не допускается законом с учетом данного основания.
* Правом безвозмездного срочного пользования наделяются как физические лица, так и юридические лица, организации религиозного характера, а также органы государственной и муниципальной власти. При этом в качестве наймодателя могут выступать как государство, муниципалитет, так и юридические или физические лица.
* Сервитут. В российском законодательстве, действующим на территории РФ, различают следующие виды данного основания: частный и публичный. Если говорить проще, то сервитут представляет собой законодательное право пользования чужим наделом. Основания для возникновения сервитута выделены в ЗК РФ.

**ГК РФ Статья 235. Основания прекращения права собственности**

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

2. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам [(статья 237)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/09cb7c2052330e07fafcb41b1e64861281fba5de/#dst101265);

2) отчуждение имущества, которое в силу [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/a761099a7fed45b3a1ad93f103041dec5d760a72/#dst557) не может принадлежать данному лицу [(статья 238)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/4f37c70c81d4b942cef2a8d7be6d97a1cf2586f4/#dst101268);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка ввиду его ненадлежащего использования [(статья 239)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/ed4d50780e38dce7f68176628093752b89bb9ef3/#dst101272);

3.1) отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности [(статья 239.1)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/8647b66754222184e1bc3934a9a7a80fa9a3189a/#dst10406);

3.2) отчуждение недвижимого имущества в связи с принудительным отчуждением земельного участка для государственных или муниципальных нужд (изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд [(статья 239.2)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/248a1c0c41e5cc3bbb36c79de305498d1f607fa6/#dst10448);

4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных ([статьи 240](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/7477551d2c612c6cd31f819f007294690c7a456c/#dst101276) и [241](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/c573d139fcd63029ffe2f70f086a729d950433f8/#dst101279));

5) реквизиция [(статья 242)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/4ad68a20a41c7429791e5942e898312c4569ef46/#dst101281);

6) конфискация [(статья 243)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_358825/c69f3940c0a11fe6ee7e69ea2c72e7a10fad4ad7/#dst101285);

7) обращение по решению суда в доход Российской Федерации имущества, в отношении которого не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы;

9) обращение по решению суда в доход Российской Федерации денег, ценностей, иного имущества и доходов от них, в отношении которых в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_348006/d0a0e8215c3f67389a2fe3fdd5832f47f72b473b/#dst25) Российской Федерации о противодействии терроризму лицом не представлены сведения, подтверждающие законность их приобретения.

По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

**20. Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков**

**ЗК РФ Статья 41. Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков**

1. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, обладателей публичных сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.

2. Права лиц, использующих земельный участок на основании сервитута, определяются законом и соглашением об установлении сервитута, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются решением уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления, которыми установлен публичный сервитут, а в случаях, предусмотренных главой V.7 настоящего Кодекса, также соглашением об осуществлении публичного сервитута.

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

**ГК РФ Статья 274. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

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

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

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

3. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

4. На условиях и в порядке, предусмотренных пунктами 1 и 3 настоящей статьи, сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования, и иных лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами.

5. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

6. В случаях, предусмотренных законом, сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и лицом, которому предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, если это допускается земельным законодательством. В этом случае к лицу, которому предоставлен земельный участок, в отношении которого устанавливается сервитут, применяются правила, предусмотренные настоящей статьей и статьями 275 и 276 настоящего Кодекса для собственника такого земельного участка.

**22. Ограничение прав на землю**

**ЗК РФ Статья 56. Ограничение прав на землю**

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) утратил силу.

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

**23. Безвозмездное пользование земельными участками**

**ЗК РФ Статья 24. Безвозмездное пользование земельными участками**

1. В безвозмездное пользование могут предоставляться земельные участки:

1) находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены статьей 39.10 настоящего Кодекса, в том числе в виде служебного надела;

2) находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам или юридическим лицам на основании договора, в том числе в виде служебного надела.

1.1. Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Кодексом.

2. Земельные участки, в том числе из состава земель лесного фонда и земель особо охраняемых природных территорий, являющиеся служебными наделами, предоставляются в безвозмездное пользование в соответствии с настоящей статьей.

Категории работников организаций транспорта, лесной промышленности, категории работников лесного хозяйства, охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками, и других сфер деятельности, имеющих право на получение служебных наделов, устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Служебные наделы предоставляются указанным работникам на время установления трудовых отношений на основании их заявлений по решению соответствующих организаций.

Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами пункта 1 статьи 41 и абзацев второго - четвертого, седьмого - девятого статьи 42 настоящего Кодекса.

**24. Земельный кодекс и гражданский кодекс об оборотоспособности земельный участков.**

**Оборот земельных участков** включает все юридически значимые действия и события, вследствие которых возникают, видоизменяются и прекращаются субъективные права на землю. Земельный оборот включает:

- переход участков из одних частных рук в другие;

- предоставление публичных земель физическим лицам, коммерческим структурам и другим организациям в собственность, аренду или временное пользование.

Земельный оборот является частью общегражданского. Он предполагает юридическое оформление перехода материальных благ, связанных с владением и использованием земель. Специфика товарооборота в рассматриваемой сфере обусловлена:

- исключительной значимостью земельных ресурсов для государства и общества;

- естественными качествами земель как объектов гражданских правоотношений.

Правовое регулирование оборота земельных участков

Регламентация земельного оборота отражает компромисс между частноправовыми и публичными интересами. Она направлена на:

- обеспечение землевладельцам, арендаторам, землепользователям и другим заинтересованным лицам возможности получать подходящие земельные участки, владеть ими, извлекать полезные свойства и свободно распоряжаться;

- гарантирование публичных интересов государства и общества, в том числе в сфере экономики, экологии, национальной безопасности.

**Содержание ограничений оборота земельных участков**:

Вещи подразделяются на:

- свободные в обороте, могущие переходить из рук в руки на основании любых гражданско-правовых соглашений, а также в порядке преемства (наследование, реорганизация организации);

- ограниченные в обороте, касательно которых действуют исключения из правил о свободной продаже;

- напрочь изъятые из товарооборота, не могущие быть предметом сделок.

**ЗК РФ Статья 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

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

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.

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

1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса);

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);

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

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

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

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

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

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

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

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

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

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;

6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

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

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется настоящим Кодексом и Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

7. Пункт 6 настоящей статьи не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые или огородные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

8. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

**25. Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.**

[**"Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 15.10.2020)**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)

**ЗК РФ Статья 39.14. Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов**

1. [Предоставление](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_362388/#dst100012) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в следующем порядке:

1) [подготовка](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_206687/#dst100012) схемы расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

2) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_353480/#dst0) "О государственной регистрации недвижимости". В случае, если земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, предстоит образовать или границы такого земельного участка подлежат уточнению, с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка в уполномоченный орган может обратиться любой правообладатель здания, сооружения, помещения в здании, сооружении;

3) принятие решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка в порядке, установленном [статьей 39.15](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_365228/a3ce4fe2b7f2b04c5bfb5f1ec582cdde1e5db15e/#dst749) настоящего Кодекса, в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_353480/#dst0) "О государственной регистрации недвижимости";

4) обеспечение заинтересованным гражданином или юридическим лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков либо кадастровых работ, необходимых для уточнения границ земельного участка, в случае, если принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного участка или государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) подача в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом заявления о предоставлении земельного участка;

7) заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом по их выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". [Порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_175784/#dst100010) и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Заявитель вправе представить документы, которые должны быть получены уполномоченным органом посредством межведомственного информационного взаимодействия.

**26. Порядок предоставление (перехода) или передачи гражданам в собственность или в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.**

Статья 39.14 ЗК РФ регулирует предоставление земельного участка для целей, не связанных со строительством, а также предусматривает его аренду, безвозмездное и бессрочное пользование.

Категории земель, на которых нельзя ничего возводить Земли, не предусматривающие строительство, преимущественно выделяются из группы земель с/х-предназначения. К ним также принадлежат особо охраняемые территории и зоны, относящиеся к водному и лесному фондам. Эти земли используются по их прямому назначению, что отображено в самом их названии. Выделяемые земли не допускают капитальное строительство и могут выделяться для таких целей:

- садоводство;

- огородничество;

- озеленение;

- организация пляжей, парков, зон отдыха, детских площадок;

- ведение ЛПХ;

- раскопки с целью добычи ценных ресурсов;

- сооружение полигонов;

- организация мест для открытого складирования каких-либо материалов.

**Правом на получение такой земли** на территории Российской Федерации могут воспользоваться:

- физические лица – граждане РФ;

- юридические лица;

- представители льготных категорий;

- крестьянско-фермерские хозяйства;

- садовые некоммерческие товарищества.

**Условия реализации такой возможности:**

Одним из главных условий, которое определяет выделение местной или государственной администрацией участка земли является целевое использование предоставленной территории по ее прямому назначению, которое не предусматривает строительство на участке капитальных сооружений. Отсутствие у субъектов, вступающих в земельные отношения других наделов земли, является еще одним условием при вынесении решения о предоставлении территории. Важным условием при рассмотрении заявления о выделении участка остается предусмотренная законодательством местная регистрация субъекта, которая должна составлять не менее пяти лет проживания в предполагаемом для получения земли районе.

Как получить участок:

Все гражданские лица, компании, представители КФХ, а также СНТ, желающие получить такой участок в собственность или пользование, пишут заявление в исполнительные органы. Это могут быть администрации как государственной власти, так и муниципальной. Администрация предлагает заявителям несколько вариантов получения наделов. Платное получение земли подразумевает под собой арендный договор, где в установленный соглашением период регулярно взимается плата за аренду. Процедура бесплатного предоставления земли осуществляется согласно договору, но без арендной платы. Процессы платного и бесплатного получения земли практически одинаковы. Они подразумевают под собой следующие этапы: подачу заявления на имя главы исполнительного органа.

В заявлении излагается:

- прошение о выделении земли;

- цель применения выделяемого участка;

- выбранное заявителем право предоставления земли (собственность, аренда, бессрочное пользование);

- условия платного или бесплатного предоставления территории;

- период пользования запрашиваемым наделом;

- размеры и площадь предоставляемого земельного надела;

- место расположения территории; количество членов КФХ или СНТ;

- сфера деятельности хозяйства или товарищества.

Вместе с заявлением подаются оригиналы и копии необходимых для вынесения решения документов:

- паспорт;

- код ИНН;

- документ из отдела регистрации, свидетельствующий об отсутствии в собственности земельных территорий;

- справки, которые предусматривают различные льготы;

- копии регистрационных документов (для КФХ и СНТ).

В течение 30 дней с момента подачи заявления уполномоченный орган власти, на основании информации содержащейся в заявлении выносит письменное положительное решение о предоставлении земли или письменно аргументирует свой отказ. При вынесенном положительном решении о платном предоставлении участка заключается договор об аренде с последующим взыманием арендной платы, размер которой в обязательном порядке прописывается в пунктах соглашения. При бесплатном предоставлении территории за изготовлением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане субъект, вступающий в земельные отношения, обращается в региональное отделение кадастрового учета.

После того, как документы в отделении кадастра будут получены, договор о платном или бесплатном предоставлении земли в обязательном порядке регистрируется в одном из региональных отделений Росреестра и только тогда вступает в силу.

**27.Купля продажа, в том числе на торгах (конкурсах, аукционах), земельных участков.**

**Торги** — это продажа имущества или заключение договора подряда или договора об оказании услуг посредством вызова желающих принять участие в торгах.

**Аукцио́н** — публичная продажа товаров, ценных бумаг, имущества предприятий, произведений искусства, и других объектов, которая производится по заранее установленным правилам аукциона.

**Конкурс (тендер)** — это особая форма выдачи заказов на поставку товаров или подрядов на выполнение работ, которая предполагает привлечение предложений от нескольких поставщиков или подрядчиков в целях обеспечения наиболее выгодных коммерческих и других условий сделки для организаторов таких торгов.

**Договор купли-продажи** — это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену).

**ЗК РФ Статья 39.3. Случаи продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов.**

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящего пункта;

1.1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за исключением земельных участков общего назначения, членам такого товарищества;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) утратил силу с 1 января 2019 года. - Федеральный закон от 29.07.2017 N 217-ФЗ;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 настоящего Кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса;

11) земельных участков гражданам в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3. Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

**28. Условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.**

Изъятие земельных участков - конфискация государством имущества у собственника с выплатой ему стоимости имущества.

**ЗК РФ Статья 56.3. Условия изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены:

1) утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования);

2) утвержденными проектами планировки территории.

2. Принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

3. Решение об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение шести лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

4. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по решениям уполномоченных органов исполнительной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 56.2 настоящего Кодекса, которые принимаются как по их собственной инициативе, так и на основании ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, поданного организацией, указанной в пункте 1 статьи 56.4 настоящего Кодекса.

5. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, в результате которого прекращаются право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или право безвозмездного пользования таким земельным участком, может осуществляться независимо от формы собственности на такой земельный участок.

6. Допускается изъятие земельных участков, расположенных на территории одного субъекта Российской Федерации, для государственных нужд другого субъекта Российской Федерации в случае, если это изъятие осуществляется для размещения объектов регионального значения такого субъекта Российской Федерации, предусмотренных документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены такие земельные участки, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации.

7. Если строительство, реконструкцию объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для строительства, реконструкции которых для государственных или муниципальных нужд изымаются земельные участки, предполагается осуществлять полностью или частично за счет средств организаций, указанных в пункте 1 статьи 56.4 настоящего Кодекса, изъятие таких земельных участков осуществляется по ходатайству указанных организаций.

8. Запрещается изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков, предоставленных федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление особо охраняемыми природными территориями федерального значения, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

**29. Государственное управление земельными ресурсами является системой, которую образуют исполнительные органы власти.**

**Государственное управление использованием и охраной земель** — это организующая деятельность государственных органов исполнительной власти, направленная на создание условий для рационального использования и охраны земель всеми субъектами, имеющими права на земельные участки, в различных сферах социально-экономической жизни общества.

Государственное управление землями подразделяется на общее и отраслевое управления. Общее управление земельными ресурсами осуществляется органами общей и специальной компетенции и распространяется на все территории независимо от категорий земель и форм владения ими. Общее управление землями возложено на Федеральное Собрание, Президента РФ, Правительство РФ. Отраслевое управление осуществляется министерствами, государственными комитетами, Федеральными службами по принципу подведомственности им предприятий, учреждений, организаций, которым предоставлены земли.

**Существуют несколько основных функций государственного управления**:

Организация землеустройства;

Проведение государственного кадастрового учета с целью регистрации прав;

создание соответствующей налогооблагаемой базы;

кадастровая оценка земли.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости ответственно за проведение и организацию кадастровой оценки земли, который необходим для того, чтобы обеспечить соответствующую фискальную составляющую у государства; Контроль за использованием и охраной земли; Мониторинг земель.

б) Полномочия РФ, субъектов РФ, органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений.

Разграничив компетенцию Российской Федерации и ее субъектов, ЗК РФ в ст. 9 отнес к ведению Российской Федерации: 1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений; 2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков; 3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного контроля, землеустройства и ведения государственного земельного кадастра; 4) установление порядка изъятия земельных участков, в т. ч. путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд; 5) изъятие для нужд РФ земельных участков, в т. ч. путем выкупа; 6) разработку и реализацию федеральных программ использования и охраны земель; 7) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственности); 8) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией РФ, ЗК РФ, федеральными законами.

**30. Полномочия РФ, субъектов РФ органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений**

**ЗК РФ Статья 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений**

1. К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

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

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного надзора, землеустройства;

3.1) осуществление государственного земельного надзора;

4) установление порядка резервирования земель, принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков) для государственных и муниципальных нужд;

5) резервирование земель, изъятие земельных участков для нужд Российской Федерации;

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственностью).

**ЗК РФ Статья 10. Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений**

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

2. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

**ЗК РФ Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений**

**1. К полномочиям органов местного** самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

**31.Система федеральных органов исполнительной власти в сфере использования и охраны земель. Задачи, Функции и компетенция федеральных органов исполнительной власти в сфере использования и охраны земель. (на примере одного из них).**

**Система федеральных органов исполнительной власти в сфере использования и охраны земель.**

Федеральные органы государственной власти в сфере решения вопросов использования и охраны земель могут быть классифицированы по следующим.критериям:

К федеральным **органам общей компетенции** относятся:

Общее государственное управление осуществляют представительные и исполнительные органы власти, наделенные соответствующими полномочиями в рамках своей компетенции по обеспечению рационального использования и охраны земель. К ним относятся Совет Федерации и Государственная Дума РФ, Правительство РФ, а также соответствующие органы субъектов РФ.

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

Специально упол­номоченные органы государства в данной области:

* **Федеральное министерство**- орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в установленной актами Президента РФ и Правительства РФ сфере деятельности.
  + **Федеральная служба** является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в установленной сфере деятельности.
  + **Федеральное агентство** – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий в установленной сфере деятельности функции по оказанию государственных услуг, по управлению государственным имуществом и правоприменительные функции за исключением функций по контролю и надзору.

**Задачи,функции и компетенции федеральных органов исполнительной власти в сфере использования и охраны земель(на примере одного из них).**

**Рассмотрим в качестве примера органа местного самоуправдения.**

**Задачи, стоящих перед местным самоуправлени­ем, можно выделить следующие:**

- укрепление основ конституционного строя;

- обеспечение реализации права граждан Российской Федерации на местное самоуправление;

- создание условий для обеспечения жизненно важ­ных потребностей и законных интересов населения;

- проведение необходимых мер по социальной защите населения;

- подготовка и воспитание кадров для муниципальных органов.

**Исходя из задач, строятся функции местного самоуп­равления, под которыми понимаются основные направле­ния муниципальной деятельности. В их числе:**

- обеспечение участия населения в решении вопросов местного значения;

- управление муниципальной собственностью и фи­нансовыми средствами;

- обеспечение комплексного развития территории муниципального образования;

- обеспечение жизненно важных потребностей насе­ления;

- охрана общественного порядка;

- защита прав и законных интересов местного самоуправления.

## Полномочия органов местного самоуправления :

1) принятие [устава](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357117/b6bada2ce1422dd8e92e66e23a81ca66c9a5fff8/#dst100549) муниципального образования и внесение в него изменений и дополнений, издание муниципальных правовых актов;

2) установление официальных [символов](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_357117/da72ef7651f5500b42339afe07de54f7048acd52/#dst100070) муниципального образования;

3) создание муниципальных предприятий и учреждений, осуществление финансового обеспечения деятельности муниципальных казенных учреждений и финансового обеспечения выполнения муниципального задания бюджетными и автономными муниципальными учреждениями, а также осуществление закупок товаров, работ, услуг для обеспечения муниципальных нужд;

4) установление тарифов на услуги, предоставляемые муниципальными предприятиями и учреждениями, и работы, выполняемые муниципальными предприятиями и учреждениями, если иное не предусмотрено федеральными законами;

5) осуществление международных и внешнеэкономических связей в соответствии с федеральными законами;

6) организационное и материально-техническое обеспечение подготовки и проведения муниципальных выборов, местного референдума, голосования по отзыву депутата, члена выборного органа местного самоуправления, выборного должностного лица местного самоуправления, голосования по вопросам изменения границ муниципального образования, преобразования муниципального образования;

7) организация сбора статистических показателей, характеризующих состояние экономики и социальной сферы муниципального образования, и предоставление указанных данных органам государственной власти в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_63844/e2b7d9124f04e4d3f97dc43c9390065fdff83962/#dst100012), установленном Правительством Российской Федерации;

**32. Правовое регулирование землеустроиства.**

Правовое регулирование землеустройства осуществляется на основе Конституции Российской Федерации, Земельного кодекса РФ, Закона «О землеустройстве», других нормативных правовых актов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Нормативные правовые акты в этой области подразделяются на законы и подзаконные акты.

Закон — это нормативный правовой акт, принятый высшим ор¬ганом законодательной власти в стране или путем непосредствен¬ного волеизъявления граждан (референдум) и регулирующий наи¬более важные общественные (в том числе земельные) отношения. Закон имеет высшую юридическую силу по отношению к другим нормативным актам, что выражается в следующем:

все подзаконные нормативные акты (указы, постановления, распоряжения, приказы и др.) должны строго соответствовать су¬ществующим законам;

закон может быть отменен только высшим законодательным органом (принятый на референдуме — только референдумом), а любой другой правовой акт может быть изменен законом;

деятельность всех органов по регулированию земельных отно¬шений, реализация прав предприятий, организаций, учреждений и граждан в этой сфере осуществляются, в соответствии с законами страны.

Подзаконный акт— это нормативный правовой документ, из¬данный на основании и во исполнение действующих законов дру¬гими государственными органами. К ним относятся указы Прези¬дента РФ, постановления и распоряжения Правительства РФ, приказы, указания, положения, инструкции, письма министерств и ведомств, местных органов власти по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Все нормативные правовые документы, определяющие правовые основы и осуществляющие регулирование в области землеустройства, условно можно разделить на пять групп:

1. Конституция Российской Федерации.

2. Федеральные законы Российской Федерации.

3. Указы Президента и постановления Правительства РФ.

4. Ведомственные нормативные акты.

5. Нормативно-правовые акты субъектов РФ и органов местно¬го самоуправления.

Важнейшие положения, фиксирующие основы земельного строя государства, содержатся в Конституции Российской Федера¬ции.Применительно к землеустройству Конституция РФ опреде¬ляет компетенцию органов государственной власти РФ и органов местного самоуправления в организации законодательной и ис¬полнительной власти на федеральном уровне, в субъектах Федера¬ции, на местах.

Из других законов для землеустройства первостепенное значе¬ние имеет Земельный кодекс.

**33. Государственный мониторинг земель и порядок его осуществления.**

**Мониторинг земель** — система наблюдения за состоянием земель для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

**ЗК РФ Статья 67. Государственный мониторинг земель**

1. Государственный мониторинг земель является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды) и представляет собой систему наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

2. Задачами государственного мониторинга земель являются:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка и прогнозирование этих изменений, выработка предложений о предотвращении негативного воздействия на земли, об устранении последствий такого воздействия;

2) обеспечение органов государственной власти информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, включая реализацию полномочий по государственному земельному надзору (в том числе для проведения административного обследования объектов земельных отношений);

3) обеспечение органов местного самоуправления информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель в целях реализации полномочий данных органов в области земельных отношений, в том числе по муниципальному земельному контролю;

4) обеспечение юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

3. В зависимости от целей наблюдения государственный мониторинг земель подразделяется на мониторинг использования земель и мониторинг состояния земель.

В рамках мониторинга использования земель осуществляется наблюдение за использованием земель и земельных участков в соответствии с их целевым назначением.

В рамках мониторинга состояния земель осуществляются наблюдение за изменением количественных и качественных характеристик земель, в том числе с учетом данных результатов наблюдений за состоянием почв, их загрязнением, захламлением, деградацией, нарушением земель, оценка и прогнозирование изменений состояния земель.

Осуществление государственного мониторинга земель в отношении земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства, регулируется Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения".

4. Результаты государственного мониторинга земель систематизируются и хранятся в государственном фонде данных государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды). Информация о результатах государственного мониторинга земель является общедоступной.

5. **Порядок осуществления** государственного мониторинга земель устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**34. Государственный кадастр недвижимости и порядок его владения**

**Государственный кадастр недвижимости (ГКН)** – это систематизированные сведения о недвижимости, которая находится в пользовании или собственности на территории РФ. Эти сведения используются, например, для определения налоговой базы.

**Статья 7. ФЗ «О государсвенной регистрации недвижимости».Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

1. Ведение Единого государственного реестра недвижимости осуществляется на русском языке на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, достоверности и доступности его сведений.

2. Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений и состоит из:

1) реестра объектов недвижимости (далее также - кадастр недвижимости);

2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также - реестр прав на недвижимость);

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий (далее также - реестр границ);

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов.

3. Реестры Единого государственного реестра недвижимости, кадастровые карты и книги учета документов ведутся в электронной форме. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе.

4. Орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости сведения на основании документов, поступивших в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_353480/a806e1afc9142dae752a1dac68f0259d7756d2a0/#dst100185), установленном настоящим Федеральным законом.

5. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_93980/#dst0).

6. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат постоянному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются. В случае изменения сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, ранее внесенные сведения сохраняются.

7. [Порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_346226/5d74a02ea72eaecb9881293b2c1c7076903fa855/#dst100014) ведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе объем вносимых в реестры Единого государственного реестра недвижимости сведений, устанавливается органом нормативно-правового регулирования.

В целях ведения Единого государственного реестра недвижимости создается федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости, функционирование которой обеспечивается в том числе в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_354541/#dst0) от 27 июля 2006 года N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации".

Оператором федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости, обеспечивающим ее создание и эксплуатацию, является федеральный орган исполнительной власти.Полномочия оператора федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости на основании [решения](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217530/#dst100007) федерального органа исполнительной власти, вправе осуществлять подведомственное ему федеральное государственное бюджетное учреждение.

Защита сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществляется оператором федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**35. Земельный контроль и его виды.**

**Земельный контроль** – это важная управленческая функция. Он применяется в отношении правовых положений, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность.

К основным его задачам можно отнести:

- организацию и проведение проверок;

- принятие предусмотренных законодательством мер по наблюдению за исполнением земельных норм;

- анализ текущей ситуации;

- прогнозирование их исполнения в дальнейшем.

**Земельный контроль классифицируется по двум критериям**.

По направленности надзорных мероприятий выделяют:

* внешний мониторинг (надведомственный тип);
* внутренний (разновидность внутриведомственного контроля).

По признаку субъекта надзор подразделяется на группы:

* государственного уровня;
* муниципального типа;
* производственная разновидность;
* система контроля общественности.

На государственном уровне надзор реализуется через обнаружение нарушений в отношении федерального законодательства, профилактику незаконных действий и обеспечение выполнения пользователями наделов из числа предпринимателей норм охраны земли.

Особенности государственного типа надзора:

* мониторинг касается всех категорий земельных участков;
* анализируется деятельность любых субъектов хозяйствования без учета их формы собственности;
* органы надзора наделены широким набором инструментов административного принуждения в форме штрафов, предупреждений, предписаний, протоколов.

Муниципальная форма надзора реализуется усилиями органов местного самоуправления. Задачами этого типа контроля являются:

* профилактическая работа с пользователями земель;
* обнаружение фактов противоправной деятельности по отношению к нормам законодательства;
* ликвидация правонарушений в пределах муниципалитета;
* организация системы контроля выполнения пользователями наделов стандартов законодательства;
* налаживание эффективной схемы мониторинга.

Особенности контроля муниципального уровня:

* контролирующие лица не могут совмещать свои функции с полномочиями органов надзора государственного уровня;
* мониторинг касается только вопросов законности использования земель, не затрагивая проблемы охраны земельных территорий.

Общественный тип контроля реализуется гражданами государства и их добровольными объединениями. Мониторинг нацелен на обеспечение законности и объективности решений властей разных уровней, которые затрагивают правила эксплуатации земельных участков и могут нарушить права физических или юридических лиц. Дополнительный блок функций общественного контроля связан с необходимостью всестороннего отслеживания соблюдения норм эксплуатации земель, их экологической охраны.

В роли контролеров могут выступать:

* территориальные структуры общественного самоуправления;
* отдельные граждане РФ;
* объединения общественности.

Производственный надзор реализуется через специализированные органы предприятий или работников ИП. В список их задач входит проверка соблюдения норм законодательства в процессе хозяйствования. Этот вид мониторинга является наиболее оперативной формой контроля правил использования территорий земельных наделов и соблюдения экологических стандартов.

**ЗК РФ Статья 72. Муниципальный земельный контроль**

1. Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

2. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений настоящей статьи.

3. Органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления городских поселений осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городских поселений объектов земельных отношений.

Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных на межселенной территории муниципального района объектов земельных отношений, а также в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах входящих в состав этого района сельских поселений, за исключением случаев, если в соответствии с законом субъекта Российской Федерации данные полномочия закреплены за органами местного самоуправления указанных сельских поселений.

4. Законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя полномочия органов местного самоуправления на осуществление муниципального земельного контроля и установление порядка его осуществления, предусмотренные настоящей статьей, могут быть отнесены к полномочиям органов государственной власти этих субъектов Российской Федерации.

5. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора.

6. В срок не позднее чем пять рабочих дней со дня поступления от органа местного самоуправления копии акта проверки, указанного в пункте 5 настоящей статьи, орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть указанный акт и принять решение о возбуждении дела об административном правонарушении или решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и направить копию принятого решения в орган местного самоуправления.

7. Порядок взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. В случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, привлечение к ответственности за выявленное нарушение осуществляется в соответствии с указанным законодательством.

9. В случае, если по результатам проведенной проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля должностным лицом органа местного самоуправления выявлен факт размещения объекта капитального строительства на земельном участке, на котором не допускается размещение такого объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и (или) установленными ограничениями использования земельных участков, указанное лицо в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения данного земельного участка или в случае нахождения данного земельного участка на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих указанный факт. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Результаты указанной проверки могут быть обжалованы правообладателем земельного участка в судебном порядке.

**ЗК РФ Статья 72.1. Общественный земельный контроль**

1. Под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

2. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ЗК РФ Статья 71. Государственный земельный надзор**

1. Под государственным земельным надзором понимаются деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

2. Государственный земельный надзор осуществляется уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти (далее также - органы государственного земельного надзора).

3. Предметом проверок при осуществлении государственного земельного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

4. При осуществлении государственного земельного надзора в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

5. Должностные лица органов государственного земельного надзора (далее - должностные лица, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора) имеют право:

1) осуществлять плановые и внеплановые проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации;

2) запрашивать и безвозмездно получать на основании запросов в письменной форме от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацию и документы, необходимые для проведения проверок, в том числе документы о правах на земельные участки и расположенные на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;

3) беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) органа государственного земельного надзора о назначении проверки получать доступ на земельные участки, в том числе земельные участки, занятые объектами обороны и безопасности, а также другими специальными объектами, и осматривать такие земельные участки и объекты (в порядке, установленном для осмотра таких земельных участков и объектов и их посещения) для осуществления государственного земельного надзора;

4) осуществлять административное обследование объектов земельных отношений, оформлять его результаты соответствующим актом;

5) выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных в результате проверок нарушений земельного законодательства, а также осуществлять контроль за исполнением указанных предписаний в установленные сроки;

6) обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственного земельного надзора, в установлении лиц, виновных в нарушениях земельного законодательства;

7) осуществлять в пределах своей компетенции производство по делам об административных правонарушениях, в том числе составлять по результатам проверок соблюдения требований земельного законодательства протоколы об административных правонарушениях и иные акты, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях в целях привлечения виновных лиц к ответственности, рассматривать в пределах своей компетенции дела об административных правонарушениях;

8) привлекать экспертов и экспертные организации к проведению проверок соблюдения требований земельного законодательства;

9) направлять в органы государственной власти, органы местного самоуправления предложения о приведении правовых актов, принятых данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, в соответствие с положениями земельного законодательства;

10) осуществлять иные предусмотренные федеральными законами полномочия.

6. Должностным лицам, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора, выдаются служебные удостоверения.

7. По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются акты проверки. В случае выявления в ходе проведения проверок нарушений требований законодательства Российской Федерации к актам проверки прилагаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а лица, совершившие выявленные нарушения, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. Форма предписания об устранении выявленного нарушения требований законодательства Российской Федерации устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. В случае неустранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании, предусмотренном пунктом 7 настоящей статьи, орган государственного земельного надзора, выдавший такое предписание, в срок не позднее чем тридцать дней со дня привлечения виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания информирует о его неисполнении с приложением соответствующих документов:

1) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые в соответствии с законодательством вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и об их продаже с публичных торгов, в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

10. В случае получения органом государственной власти или органом местного самоуправления предложения органа государственного земельного надзора о приведении правовых актов, принятых данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, в соответствие с положениями земельного законодательства данные органы в течение тридцати дней со дня получения такого предложения должны рассмотреть его и принять меры по устранению допущенных нарушений, их причин и условий, способствующих совершению, а также проинформировать в этот срок орган государственного земельного надзора, направивший такое предложение, о результатах его рассмотрения и принятых мерах.

**36. Государственный земельный контроль и порядок его осуществления**

**ЗК РФ Статья 71. Государственный земельный надзор**

1. Под государственным земельным надзором понимаются деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

2. Государственный земельный надзор осуществляется уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти (далее также - органы государственного земельного надзора).

3. Предметом проверок при осуществлении государственного земельного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

4. При осуществлении государственного земельного надзора в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом.

5. Должностные лица органов государственного земельного надзора (далее - должностные лица, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора) имеют право:

1) осуществлять плановые и внеплановые проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации;

2) запрашивать и безвозмездно получать на основании запросов в письменной форме от органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан информацию и документы, необходимые для проведения проверок, в том числе документы о правах на земельные участки и расположенные на них объекты, а также сведения о лицах, использующих земельные участки, в отношении которых проводятся проверки, в части, относящейся к предмету проверки;

3) беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) органа государственного земельного надзора о назначении проверки получать доступ на земельные участки, в том числе земельные участки, занятые объектами обороны и безопасности, а также другими специальными объектами, и осматривать такие земельные участки и объекты (в порядке, установленном для осмотра таких земельных участков и объектов и их посещения) для осуществления государственного земельного надзора;

4) осуществлять административное обследование объектов земельных отношений, оформлять его результаты соответствующим актом;

5) выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении выявленных в результате проверок нарушений земельного законодательства, а также осуществлять контроль за исполнением указанных предписаний в установленные сроки;

6) обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственного земельного надзора, в установлении лиц, виновных в нарушениях земельного законодательства;

7) осуществлять в пределах своей компетенции производство по делам об административных правонарушениях, в том числе составлять по результатам проверок соблюдения требований земельного законодательства протоколы об административных правонарушениях и иные акты, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в порядке, установленном законодательством об административных правонарушениях, и направлять их соответствующим должностным лицам для рассмотрения дел об административных правонарушениях в целях привлечения виновных лиц к ответственности, рассматривать в пределах своей компетенции дела об административных правонарушениях;

8) привлекать экспертов и экспертные организации к проведению проверок соблюдения требований земельного законодательства;

9) направлять в органы государственной власти, органы местного самоуправления предложения о приведении правовых актов, принятых данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, в соответствие с положениями земельного законодательства;

10) осуществлять иные предусмотренные федеральными законами полномочия.

6. Должностным лицам, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора, выдаются служебные удостоверения.

7. По результатам проверок должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются акты проверки. В случае выявления в ходе проведения проверок нарушений требований законодательства Российской Федерации к актам проверки прилагаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а лица, совершившие выявленные нарушения, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8. Форма предписания об устранении выявленного нарушения требований законодательства Российской Федерации устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. В случае неустранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании, предусмотренном пунктом 7 настоящей статьи, орган государственного земельного надзора, выдавший такое предписание, в срок не позднее чем тридцать дней со дня привлечения виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания информирует о его неисполнении с приложением соответствующих документов:

1) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые в соответствии с законодательством вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и об их продаже с публичных торгов, в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

10. В случае получения органом государственной власти или органом местного самоуправления предложения органа государственного земельного надзора о приведении правовых актов, принятых данными органами по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных участков, в соответствие с положениями земельного законодательства данные органы в течение тридцати дней со дня получения такого предложения должны рассмотреть его и принять меры по устранению допущенных нарушений, их причин и условий, способствующих совершению, а также проинформировать в этот срок орган государственного земельного надзора, направивший такое предложение, о результатах его рассмотрения и принятых мерах.

**Порядок реализации контроля осуществляется через такие мероприятия:**

* регулярные осмотры земельных наделов;
* посещение предприятий, которым выделены земельные участки;
* при обнаружении нарушений правил эксплуатации во время очередного визита на земельные участки предпринимателей должностные лица контролирующих органов выдают предписания по устранению конкретных нарушений и обеспечению охраны земель, которые обязательны для исполнения всеми категориями предпринимателей;
* при правонарушениях формируют протоколы, чтобы передать сведения об этом факте для рассмотрения комиссией, результатом этих процедур станет привлечение виновных лиц к конкретной мере ответственности;
* назначают штрафные санкции.

**37. Понятие, структура и правовые основы экономического механизма в сфере использования и охраны земель**

**Экономический механизм** - это совокупность способов управления и взаимодействия субъектов, целевой функцией которого является рациональное хозяйствование и формирование устойчивых закономерностей в развитии экономики.

**Экономический механизм природоохраны** – это совокупность предусмотренных законодательством экономических мер обеспечения охраны окружающей среды и рационального природопользования.

**В структуру экономического механизмавходят:**

1. Взимание платы за использование земель

2. Финансирование мероприятий по охране земель

3. Стимулирование субъектов хозяйственной деятельности

К элеменам экономичсекого механизма относят, прежде всего:

* 1. Планирование природопользования и охраны окружающей земли
  2. Финанирование охраны окружающей среды
  3. Платежи за пользование землей, недрами, водами и др природными ресурсами
  4. Внебюджетные экологические фонды, правовое регулирование их формирования и использования
  5. Эконолигическое страхование
  6. Налоговые и кредитные льготы, иные поощрительные меры в сфере природопользования и охраны природы.

Роль экономического механизма определяется выполняемыми им функциями в данной сфере. Прежде всего он направлен на экономического обеспечение рационального природопользования и охраны окружающей среды. Следущая функция это стимулирующая. Она включает в себя условия экономической заинтересованности предприятий и предпринимателей в выполнении требований экологического законодательства.

В конечном счете задача экономического механизма охраны окружающей среды заключается в том, чтобы обеспечить с помощью экономических мер достижение целей экологической политики государства, определяемой законодательством, другими нормативными правовыми актами и иными документами.

К принципам экономического управления землями относят платность землепользования, научная обоснованность и ответственность.

**Платность.** Основным принципом экономического механизма использования и охраны земли является платность. Он означает использование земли исключительно за плату. В основе принципа платности лежит экономическая (стоимостная) оценка земли. Денежная оценка позволит сопоставить роль земли в производстве наряду с другими ресурсами, которые имеют стоимость и цену (материально-техническими, трудовыми), будет препятствовать бездумному отводу ценных земель для несельскохозяйственных целей, а также более точно определять ущерб, причиняемый земельным угодьям при их нерациональном использовании. Установление платности пользования землей и другими природными ресурсами направлено на решение экономических и экологических задач: повысить заинтересованность в их эффективном использовании, формировать дополнительные финансовые источники для воспроизводства плодородия земли.

**Научная обоснованность.**Принцип научной обоснованности использования и охраны земли означает разумное сочетание экономических, экологических и иных интересов личности, землепользователя, общества и государства в целом, ведь конечной целью разрабатываемой и осуществляемой стратегии развития России является достижение экономического благосостояния в хозяйственной деятельности в сочетании с продовольственной, экологической и иными сферами безопасности России. Строгая научная обоснованность требуется при использовании и сочетании рычагов экономического механизма, определении экономической оценки земли, формировании цен на земельные участки, расчете экономического ущерба, причиняемого земле, при определении оптимальных затрат на охрану земли из различных источников – бюджетных, собственных средств предприятий, других каналов.

**Экономическая ответственность.** Принцип ответственности означает обязанность землепользователей возмещать ущерб, причиненный нерациональным использованием земли.

**38. Плата за землю и ее формы**

**Плата за землю** - общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю.

**Формы платы за использование земли:**

1)земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость);

2)арендная плата.

Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

**Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством РФ о налогах и сборах.**

Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

В отношении участков, приобретенных в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока проектирования и строительства вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

По завершении строительства и государственной регистрации, прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока проектирования и строительства сумма налога, уплаченного в течение периода проектирования и строительства сверх суммы налога, исчисленной с учетом коэффициента 1, признается суммой излишне уплаченного налога.

В отношении участков, приобретенных в собственность на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 4 в течение периода проектирования и строительства, превышающего трехлетний срок, вплоть до государственной регистрации.

В отношении участков, приобретенных в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок.

Сумма авансового платежа, подлежащая уплате физическим лицом, уплачивающим налог на основании налогового уведомления, исчисляется как произведение налоговой базы и установленной правовыми актами (законами) представительных органов муниципальных образований (городов федерального значения) доли налоговой ставки в размере, не превышающем 1/2 налоговой ставки, в случае установления одного авансового платежа; в случае установления двух авансовых платежей в размере, не превышающем 1/3 ставки.

**За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.**

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Если по истечении 3 лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства) не введен в эксплуатацию построенный на таком участке объект недвижимости, арендная плата за такой участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды.

**ЗК РФ Статья 65. Платность использования земли**

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

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

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

**39. Земельный налог, порядок его исчисления и взимания.**

**Земельный налог** — налог, который уплачивают организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

**Плательщиками** земельного налога признаются физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со ст. 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения (п. 1 ст. 388 НК РФ).

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

**Объектом налогообложения** признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образованияна территории которого введен налог.

Основанием для установления и взимания налога и арендной платы за землю является документ, удостоверяющий право собственности, владения или пользования (аренды) земельным участком.

Впредь до выдачи документов, удостоверяющих право собственности, владения или пользования земельным участком, по согласованию с соответствующими комитетами по земельным ресурсам и землеустройству используются ранее выданные государственными органами документы, удостоверяющие это право.

Земельный налог организациям и физическим лицам исчисляется исходя из налоговой базы (площади земельного участка, облагаемой налогом), утвержденных ставок земельного налога и налоговых льгот.

Если землепользование налогоплательщика состоит из земельных участков, облагаемых налогом по различным ставкам, то общий размер земельного налога по землепользованию определяется суммированием налога по этим земельным участкам.

Земельный налог на сельскохозяйственные угодья устанавливается с учетом состава угодий, их качества, площади и местоположения. К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы пастбища, залежи и земли, занятые многолетними насаждениями - садами, виноградниками и другими .

Органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации, исходя из средних размеров налога с одного гектара пашни и кадастровой оценки угодий, устанавливаются и утверждаются ставки земельного налога по группам почв пашни, а также многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ.

Минимальные ставки земельного налога за один гектар пашни и других сельскохозяйственных угодий устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации.

При исчислении сумм земельного налога для налогоплательщиков вводятся коррективы на местоположение их земельных участков.

Земельный налог на сельскохозяйственные угодья определяется как сумма произведений площадей угодий или оценочных групп почв пашни, многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ и соответствующей ставки земельного налога. Площади пашни, многолетних насаждений, сенокосов, пастбищ и оценочных групп почв устанавливаются по данным учета земель и материалам почвенных обследований, выполняемых местными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Для расчета ставок налога за земли водного фонда, лесного фонда органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации устанавливаются средние ставки земельного налога за сельскохозяйственные угодья по административным районам.

Земельный налог за участки в границах сельских населенных пунктов и вне их черты, предоставленные физическим лицам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, взимается со всей площади земельного участка по средним ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения административного района.

Земельный налог за участки, предоставленные физическим лицам и организациям в границах сельских населенных пунктов для иных (за исключением указанных в части первой настоящего пункта) целей, взимается со всей площади земельного участка в размере пяти рублей (неденоминированных) за квадратный метр.

Для земель, занятых жилищным фондом, личным подсобным хозяйством, дачными участками, индивидуальными и кооперативными гаражами, налог исчисляется в процентах (статья 8 Закона) от ставок, установленных для данной оценочной зоны города (поселка) по результатам дифференциации средней ставки земельного налога.

Для земель сельскохозяйственного использования, предоставленных для садоводства, огородничества, животноводства в пределах городской (поселковой) черты, налог устанавливается вне зависимости от среднегородских ставок.

Средние ставки земельного налога для конкретного населенного пункта определяются и дифференцируются органом местного самоуправления городов.

**40. Арендная плата за землю, порядок определения ее размера.**

**ГК РФ Статья 614. Арендная плата**

1. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

2. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;

2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;

3) предоставления арендатором определенных услуг;

4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

3. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

4. Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

5. Если иное не предусмотрено договором аренды, в случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный арендодателем срок. При этом арендодатель не вправе требовать досрочного внесения арендной платы более чем за два срока подряд.

**ГК РФ Статья 654. Размер арендной платы**

1. Договор аренды здания или сооружения должен предусматривать размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

2. Установленная в договоре аренды здания или сооружения плата за пользование зданием или сооружением включает плату за пользование земельным участком, на котором оно расположено, или передаваемой вместе с ним соответствующей частью участка, если иное не предусмотрено законом или договором.

3. В случаях, когда плата за аренду здания или сооружения установлена в договоре на единицу площади здания (сооружения) или иного показателя его размера, арендная плата определяется исходя из фактического размера переданного арендатору здания или сооружения.

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

1. Настоящие Правила определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации и расположенные на территории Российской Федерации.

Арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации и расположенными за пределами территории Российской Федерации, взимается в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, регулирующим порядок управления федеральным имуществом, находящимся за пределами Российской Федерации, с учетом права страны, где такие земельные участки находятся, если международными договорами не установлено иное. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за указанные земельные участки определяются договором аренды таких земельных участков без учета положений настоящих Правил.

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

а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;

б) по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее - торги);

в) в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии;

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

3. В случае предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов для целей, указанных в настоящем пункте, арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

а) 0,01 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

- земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

- земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота;

- земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации, если иное не установлено международными договорами;

в) 0,6 процента в отношении:

- земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных;

- земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

- земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

г) 1,5 процента в отношении:

- земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

- земельного участка в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "в" пункта 3 и пункте 5 настоящих Правил, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют;

д) 2 процентов в отношении:

- земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

- земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в подпунктах "а" - "г" настоящего пункта и пункте 5 настоящих Правил.

4. В случае заключения договора аренды земельного участка на торгах на право заключения договора аренды земельного участка ежегодный размер арендной платы за земельный участок или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этих торгов.

5. Арендная плата рассчитывается в соответствии со ставками арендной платы, утвержденными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в отношении земельных участков, которые предоставлены без проведения торгов для размещения:

- автомобильных дорог, в том числе их конструктивных элементов и дорожных сооружений, производственных объектов (сооружений, используемых при капитальном ремонте, ремонте и содержании автомобильных дорог);

- инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования;

- линий метрополитена;

- линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений;

- трубопроводов и иных объектов, используемых в сфере тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод;

- объектов, непосредственно используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов;

- объектов Единой системы газоснабжения, нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения, их конструктивных элементов и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов;

-гидроэлектростанций, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов, объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики;

- объектов космической инфраструктуры;

- объектов, расположенных в пределах территории особой экономической зоны;

- аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения;

- инфраструктуры морских и речных портов, перегрузочных комплексов (терминалов), гидротехнических сооружений, пунктов отстоя судов и объектов, обеспечивающих безопасность судоходства;

- сети связи и объектов инженерной инфраструктуры, обеспечивающих эфирную наземную трансляцию общероссийских обязательных общедоступных телеканалов и радиоканалов;

- объектов спорта;

- объектов, строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых произведены в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта (далее - Программа строительства), объектов капитального строительства, включенных в перечень олимпийских объектов и связанных с их строительством мероприятий, не включенных в Программу строительства, утвержденный наблюдательным советом Государственной корпорации по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта.

Ставки арендной платы в отношении указанных земельных участков утверждаются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по согласованию с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в соответствующих отраслях экономики.

5(1). В случае если в отношении земельного участка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 5 настоящих Правил, превышает размер земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют, размер арендной платы определяется в размере земельного налога.

6. Ежегодный размер арендной платы за земельный участок, на котором расположены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 3 - 5 настоящих Правил, определяется как частное, полученное в результате деления рыночной стоимости права аренды, рассчитанной за весь срок аренды земельного участка и определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, на общий срок договора аренды земельного участка.

7. В случае если по истечении 3 лет со дня предоставления в аренду земельного участка для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере не менее 2-кратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством Российской Федерации.

8. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы за пользование земельным участком. При этом арендная плата ежегодно, но не ранее чем через год после заключения договора аренды земельного участка, изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен указанный договор аренды.

В случае уточнения предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 настоящих Правил условий, в соответствии с которыми определяется размер арендной платы за земельный участок, арендная плата подлежит перерасчету, но не чаще одного раза в год.

9. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом размера уровня инфляции, указанного в пункте 8 настоящих Правил, не проводится.

10. При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка, но не чаще одного раза в 5 лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

В случае изменения рыночной стоимости права аренды размер уровня инфляции, указанный в пункте 8 настоящих Правил, не применяется.

11. В случае если на стороне арендатора выступают несколько лиц, арендная плата для каждого из них определяется пропорционально их доле в праве на арендованное имущество в соответствии с договором аренды земельного участка.

12. При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре, что арендная плата перечисляется не реже 1 раза в полгода в безналичной форме на счета территориальных органов Федерального казначейства для ее распределения указанными территориальными органами в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации.

**41. Оценка земли как недвижимого имущества порядок установления рыночной, кадастровой и нормативной стоимости земли**

**ЗК. Ст.66 Оценка земли говорится о том,что:**

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

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.

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

Нормативная цена земли введена для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

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

В соответствии с Законом Российской Федерации "О плате за землю" Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Установить, что нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта Российской Федерации и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

2. Органы местного самоуправления (администрации) по мере развития рынка земли могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать установленную в соответствии с пунктом 1 настоящего Постановления нормативную цену земли, но не более чем на 25 процентов.

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

4. Возложить на районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству выдачу заинтересованным лицам документа о нормативной цене земли конкретного земельного участка.

5. Государственному комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разрабатывать основные методические положения по ценовому зонированию земель и расчету нормативной цены земли.

**42. Федеральные и региональные целевые программы в сфере использования и охраны земель, порядок их разработки, утверждения и исполнения.**

**Федеральная Целевая Программа** - увязанный по задачам, ресурсам и срокам осуществления комплекс научно-исследовательских, опытно-конструкторских, производственных, социально-экономических, организационно-хозяйственных и других мероприятий, обеспечивающих эффективное решение системных проблем в области государственного, экономического, экологического, социальногого и культурногого развития РФ.

Целевая Программа может включать в себя несколько подпрограмм, направленных на решение конкретных задач в рамках программы. Деление Целевой Программы на подпрограммы осущ-ся исходя из масштабности и сложности решаемых проблем, а также необходимости рациональной организации их решения.

Разработка проекта и утверждение целевой программы осуществляются в сроки и включают в себя следующие основные этапы:

- разработка проекта концепции целевой программы;

- принятие решения о разработке проекта целевой программы Правительством Российской Федерации и утверждение концепции целевой программы;

- разработка проекта целевой программы;

- согласование проекта целевой программы;

- экспертиза проекта целевой программы, в том числе независимыми экспертами;

- рассмотрение проекта целевой программы на заседании Правительства Российской Федерации;

- доработка целевой программы в соответствии с замечаниями Правительства Российской Федерации;

-утверждение целевой программы Правительством Российской Федерации.

Руководитель федерального органа исполнительной власти, определенного государственным заказчиком (государственным заказчиком-координатором) целевой программы, является руководителем целевой программы. Руководитель целевой программы несет ответственность за реализацию и конечные результаты программы, рациональное использование выделяемых на ее выполнение финансовых средств, определяет формы и методы управления реализацией программы, возглавляет научно-координационный совет программы (при его наличии).

**Целевая Программа состоит из следующих разделов:**

-характеристика проблемы, на решение которой направлена Целевая Программа;

-основные цели и задачи Целевой Программы с указанием сроков и этапов ее реализации, а также целевых индикаторов и показателей;

-перечень программных мероприятий;

-обоснование ресурсного обеспечения Целевой Программы;

-механизм реализации Целевой Программы, включающий в себя механизм управления программой и механизм взаимодействия гос.заказчиков;

-оценка соц-экономические и экологические эффективности Целевой Программы.

Этапы:

- отбор проблем для программной разработки;

- принятие решения о разработке Целевой Программы и ее формирование;

- экспертиза и оценка Целевой Программы;

- утверждение Целевой Программы;

- управление реализацией Целевой Программы;

контроль за ходом ее выполнения.

Решение о разрабоке Федеральной Целевой Программы принимает правительство РФ, оно же ее утверждает.

**43.Понятие правового механизма в сфере использования и охраны земель.**

**Механизм правового регулирования**— совокупность юридических средств (нормы права, субъективные права и юридические обязанности, юридические факты, властные акты правоприменительных органов, организационная деятельность государства и его органов), с помощью которых осуществляется правовое регулирование общественных отношений.

**Правовой механизм** государственного регулирования земельных отношений включает источники земельного права, земельно-правовые нормы и земельные правоотношения.

Источники права представляют собой внешнюю форму выражения правотворческой деятельности государства, с помощью которой воля законодателя становится обязательной для исполнения. Наиболее распространенная форма источника права - нормативные правовые акты уполномоченных органов государства, устанавливающие (санкционирующие) правовые нормы, рассчитанные на многократное применение при регулировании соответствующих общественных отношений. Под источниками земельного права, понимаются нормативные правовые акты, принятые уполномоченными органами и содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения. В зависимости от субъекта, уполномоченного государством на издание таких актов, они подразделяются на акты органов государственной власти и акты органов местного самоуправления.

Занимая ведущее место среди нормативных актов, регулирующих земельные отношения, акты органов государственной власти подразделяются по вертикали на федеральные акты Российской Федерации и акты субъектов Российской

Федерации, а по горизонтали - на законы и иные нормативные правовые акты. Все законы и иные нормативные правовые акты находятся между собой в строго иерархической соподчиненности.

Наряду с нормативными правовыми актами земельного законодательства к источникам земельного права относят также акты других отраслей законодательства, если они содержат правовые нормы, затрагивающие земельные отношения.

Тесная естественная взаимосвязь земли и других природных ресурсов (недр, вод, лесов, окружающей природной среды в целом) предопределяет наличие норм, регулирующих отношения, связанные с землей, в источниках таких отраслей права, как водное, лесное, горное, природоохранительное.

Правовые нормы, так или иначе связанные с регулированием земельных отношений, содержатся также в источниках административного и уголовного права, предусматривающих соответствующие виды земельных административных и уголовных правонарушений и меры ответственности за них; гражданского права, содержащего общие положения о возмещении вреда и регулировании сделок с землей как недвижимым имуществом; жилищного права, предусматривающего право граждан на получение земельного участка под жилищное строительство и их обязанность использовать участок по назначению.

Особое место среди источников земельного права занимают акты, которые сами по себе не имеют юридической силы, но приобретают ее в результате утверждения в установленном порядке правомочными органами государства. Это могут быть международные договоры, касающиеся земельных отношений, заключенные в установленном порядке и ратифицированные и утвержденные компетентным государственным органом, а также договоры, заключенные РФ с субъектами Федерации.

К этой же группе источников земельного права относятся утвержденные в установленном порядке компетентными органами государства типовые договоры, а также имеющие вспомогательное значение (и позволяющие раскрыть содержание земельно-правовых норм) санитарные нормы и правила (предусматривающие требования по охране земель и почв при проектировании, строительстве, эксплуатации объектов), государственные стандарты, определяющие требования к состоянию земель, и т. п.

Обладая высшей юридической силой по отношению ко всем иным источникам права, Конституция РФ занимает центральное место среди них. Ее нормы составляют основу источников земельного права и являются отправной юридической базой для определения основных направлений развития всего земельного законодательства.

В Конституции РФ содержатся нормы, специально направленные на регулирование земельных отношений.

Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Конституция закрепила такие основополагающие положения земельного права, как введение частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности на землю и другие природные ресурсы, право граждан и их объединений иметь землю в частной собственности, свободно осуществлять владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами при условии, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Важную группу конституционных положений, действующих в области земельного права, составляют положения, связанные с разграничением предметов ведения (полномочий) между федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Федерации по вопросу о государственной собственности. В соответствии с Конституцией РФ к совместному ведению РФ и субъектов Федерации отнесено разграничение государственной собственности, признание федеральной собственности и управление ею.

Отраслевые законодательные источники земельного права подразделяются на кодифицированные законодательные акты (Земельный кодекс РФ, земельные кодексы республик), а также иные законы РФ и субъектов Федерации.

**44. Защита прав на землю и порядок рассмотрения земельных споров.**

**Защита прав на землю -** защита правомочий и интересов собственника земельного участка или землепользователя.

Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить гос. регистрацию права на землю или сделки с землей.

Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на участок. Нарушенное право подлежит восстановлению в случаях:

1) признания судом недействительным акта исполнительного органа гос. власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на участок;

2)самовольного занятия земельного участка;

3) в иных предусмотренных ФЗми случаях.

Возмещение убытков. Убытки, причиненные нарушением прав собственников участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. На основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений или сносу незаконно возведенных, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

**Порядок, в котором проводится разрешение земельных споров**

Каждый гражданин Российской Федерации имеет закрепленное в Конституции РФ право на обеспечение защиты своих прав и свобод. Суть требования заключается в том, что любые действия и бездействия государственных и муниципальных органов, государственных и должностных лиц, могут быть обжалованы в ходе проведения судебного заседания.

Порядок проведения всех необходимых процедур, направленных на защиту конституционных прав и свобод каждого гражданина, определяется в соответствии с подведомственностью, урегулированной процессуальным законодательством. Так, любое подобное нарушение между субъектами может быть рассмотрено путем обращения гражданина:

* в арбитражный суд;
* в мировой суд;
* в третейский суд.

Порядок, по которому осуществляется рассмотрение земельных споров в суде

**Процесс рассмотрения земельных споров в ходе судебного заседания следующий:**

1. На первом этапе происходит обращение в суд для обеспечения защиты своих конституционных прав, то есть нарушенного земельного права. Обращение должно быть выражено в виде подачи искового заявления, содержащего в себе все обстоятельства нарушения.

В обязательном порядке исковое заявление должно содержать наименования сторон, их точные адреса проживания или нахождения, цену иска, обстоятельства, которые выступают в качестве обоснования требования, а также полный перечень всех прилагаемых к документу ходатайств.

В течение месяца после принятия искового заявления суд должен провести его рассмотрение.

2. На втором этапе после рассмотрения заявления происходит возбуждение дела о необходимости провести рассмотрение земельного спора в ходе судебного заседания. На данном этапе суд проверяет все представленные доказательства, а также вызывает и опрашивает обе стороны об известных обстоятельствах спора. Кроме того, суд имеет право при необходимости запросить дополнительные документы.

3. Следующий этап – вступительный, на котором происходит открытие судебного заседания и установление особого режима его проведения. Так, к примеру, в заседании имеют право принимать участие только лица, между которыми произошел спор. Прочие лица, находящиеся в зале, должны соблюдать тишину, в противном случае судья будет вынужден вынести определение о наложении на виновных санкции.

На данном же этапе осуществляется проверка явки всех сторон, а также прочих участников рассмотрения дела. Явившимся должны быть разъяснены их права и обязанности.

4. Далее стадия непосредственно самого судебного разбирательства. В ходе его проведения осуществляется доклад дела, заслушивание всех участников дела, начиная с истца и ответчика, проведение оценки всех представленных доказательств.

5. Заключительная стадия рассмотрения земельного спора в ходе судебного заседания – принятие решения. Оно в обязательном порядке должно быть обоснованным и законным. Кроме того, судья должен основываться только на представленных ему для рассмотрения доказательствах, а не на своих предположениях и предпочтениях. Проигравшей стороне придется уплатить судебные издержки истца.

**45. Возмещение убытков и потерь, причиненных изъятием, временным занятием, ухудшением качества земель, ограничением прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков.**

**ЗК РФ Статья 57. Возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости**

1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:

2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;

4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков;

4.1) ограничением прав собственников расположенных на земельных участках зданий, сооружений, помещений в них, лиц, с которыми заключены договоры социального найма или договоры найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, режим которых не допускает размещение данных объектов;

5) изменением целевого назначения земельного участка на основании ходатайства органа государственной власти или органа местного самоуправления о переводе земельного участка из состава земель одной категории в другую без согласования с правообладателем земельного участка.

2. Убытки возмещаются:

1) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи;

2) собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных подпунктами 2 и 4 пункта 1 настоящей статьи;

3) иным лицам в случаях, предусмотренных статьей 57.1 настоящего Кодекса.

3. Возмещение убытков осуществляется за счет лиц, в пользу которых ограничиваются права, а при отсутствии таких лиц - за счет соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также за счет лиц, деятельность которых вызвала ухудшение качества земель. Возмещение убытков, причиненных ограничением прав в связи с установлением, изменением зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных статьей 57.1 настоящего Кодекса.

4. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом рыночной стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения, на основании которого возникли ограничения прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

5. Порядок определения состава и размера убытков, предусмотренных настоящей главой, в том числе в связи с необходимостью сноса здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, приведения их параметров и (или) разрешенного использования (назначения), разрешенного использования земельных участков в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зон с особыми условиями использования территорий, порядок заключения соглашения о возмещении убытков, условия такого соглашения и порядок возмещения убытков устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**46. Специальные меры по восстановлению плодородия земель ( правовой аспект).**

*Что касается государственной поддержки*деятельности по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения, то, как указано в ст. 25 Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», она заключается в следующем:

Органы государственной власти субъектов РФ содействуют развитию агрохимического обслуживания посредством утверждения государственных заказчиков, осуществляющих закупки следующих товаров, работ, услуг:

- производство и поставки агрохимикатов собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения;

- производство оборудования и машин для проведения мероприятий по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

**Мелиорация земель**. Это одно из важнейших средств повышения плодородия земель, сохранения почв.

**Мелиорация земель** *—* коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуртех-нических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий.

Порядок проведения работ по мелиорации регулируется Федеральным законом «О мелиорации земель». Мелиорация земель осуществляется в целях повышения продуктивности и устойчивости земледелия, обеспечения гарантированного производства сельскохозяйственной продукции на основе сохранения и повышения плодородия земель, а также создания необходимых условий для вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых и малопродуктивных земель и формирования рациональной структуры земельных угодий.

**Рекультивация земель.** Статья 13 ЗК РФ обязывает собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов осуществлять рекультивацию нарушенных земель, восстанавливать их плодородие.

Согласно ст. 39 Федерального закона «Об охране окружающей среды» юридические и физические лица, эксплуатирующие здания, строения, сооружения и иные объекты, проводят мероприятия по восстановлению природной среды, мероприятия по рекультивации или консервации земель.При размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации гидроэлектростанций должны учитываться реальные потребности в электрической энергии соответствующих регионов, а также особенности рельефов местностей.

При размещении указанных объектов должны предусматриваться меры по сохранению водных объектов, водосборных площадей, водных биологических ресурсов, земель, почв, лесов и иной растительности, биологического разнообразия, обеспечиваться устойчивое функционирование естественных экологических систем, сохранение природных ландшафтов,

При размещении новых населенных пунктов создаются лесопарковые зеленые пояса, проводятся озеленение территорий и иные мероприятия в области охраны окружающей среды, предусмотренные настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами. (п.2 ст. 44 ФЗ).

К специальным мерам (правовой аспект) можно отнести принятие НПА, которыми рег-ся сохранение и восстановление земель.:

**- Зкмкльный Кодекс РФ:** устанавливает специальные ограничения прав на Земельные участки в целях обеспечения их рационального использования и охраны. В частности, могут устанавливаться следующие ограничения :

-особые условия использования Земельных участков и режим хоз.дея-ти в охранных, санитарно-защитных зонах;

- особые условия охраны окр.ср, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных; иные ограничения.

**Требования охраны плодородия земель** (почв) сформулированы в ст. 13 ЗК

- **ФЗ "Об охране окружающей среды":** устанавливает общее для всех земель треб-ие об охране редких и находящихся под угрозой исчезновения почв. В этих целях редкие и находящиеся под угрозой исчезновения почвы подлежат охране гос-ом. Обеспечивается их учет. Для эффективности охраны почв учреждаются Красная книга почв РФ и красные книги почв субъектов РФ. Порядок отнесения почв к редким и находящимся под угрозой исчезновения, а также порядок установления режимов использования З.участков, почвы которых отнесены к редким и находящимся под угрозой исчезновения, также определяются зак-ом.

- **ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения**": требует, чтобы при планировке и застройке городских и сельских поселений предусматривалось создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.

**- федеральные , региональные , местные программы охраны земель.** Н-р Программа Сохранение и восстановление плодородия почв…

**- внедрение новых технологий**, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещались в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

**47. Реабилитация земель, подвергшихся радиационному, химическому или бактериальному загрязнению.**

В целях реабилитации земель, подвергшихся радиационному загрязнению, разрабатываются специальные экологические программы в соответствии со следующими НПА**:**

1. Федеральный закон "О специальных экологических программах реабилитации радиационно загрязненных участков территории" от 10.07.2001 N 92-ФЗ
2. Постановление Правительства РФ от 14.06.2002 N 421 "Об утверждении Положения о разработке специальных экологических программ реабилитации радиационно загрязненных участков территории"
3. Постановление Правительства РФ от 22.09.2003 N 588 "Об утверждении Положения о финансировании специальных экологических программ реабилитации радиационно загрязненных участков территории".
4. Постановление Правительства РФ от 27.02.2004 N 112 "Об использовании земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведении на них мелиоративных и культуртехнических работ, установлении охранных зон и сохранении находящихся на этих землях объектов".
5. И другие

**Действия с данными землями:**

- переводятся в земли запаса для консервации в случае невозможности обеспечения безопасности здоровья человека и необходимого кач-ва производимой на этих землях продукции, а также при отсутствии эффективных технологий восстановления загрязненных земель.

- исполняется по целевому назначению с установлением особых условий их исп-ния и режима хоз-ой или иной дея-и с целью обеспечения безопасности здоровья человека и необходимого качества производимой на этих землях продукции.

В этих двух случаях устанавливаются охранные зоны. Они устанавливаются фед.органами И.власти, органами Исполнительной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления. При установлении охранных зон определяются органы, учреждения и орг-ции, обеспечивающие сохранение находящихся на загрязненных землях жилых домов, объектов произвенного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения.

- исполняется по целевому назначению без установления особых условий их исп-ния и режима хоз-ой или иной дея-ти, если уровень загрязнения и показатели неблагоприятного воздействия на здоровье человека и окр.среду, обусловленного загрязнением, не превышают установленные нормативы.

В целях снижения уровня неблагоприятного воздействия на здоровье чел-ка и окр.ср, рацион.исп-ния и улучшения качества загрязненных земель, состояние которых требует проведения спец.мероприятий и введения ограничений, связанных с условиями проживания населения и ведением хоз-ой и иной дея-ти, разрабатываются программы, проекты землеустройства или планы реабилитационных мероприятий, в соот-ии с которыми проводятся в зависимости от характера и уровня загрязнения земель мелиоративные, культуртехнические и другие реабилитационные работы.

**48. Юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства.**

**Юридическая ответственность** – это система принудительных мер, применяемых к нарушителям земельного законодательства в целях наказания виновных, пресечения и предупреждения правонарушений и восстановления нарушенных прав. Это также одна из мер охраны земель, нацеленная на поддержание порядка землепользования, защиту субъективных прав на землю.

Под **земельным правонарушением** понимают виновное противоправное деяние, направленное против установленного земельного законодательства, препятствующее осуществлению земельных прав и интересов юридических лиц и граждан, причиняющее вред земле как природному ресурсу, здоровью и имуществу людей, влекущее за собой установленную законом юридическую ответственность.

**Юридическая ответственность за земельные правонарушения** регулируется нормами земельного, уголовного, административного, трудового, гражданского права, а также нормами соответствующих процессуальных отраслей. При этом в большинстве случаев положения земельного законодательства носят отсылочный характер, адресуя вопросы привлечения к юридической ответственности к специальному законодательству – Уголовному и Гражданскому кодексам, Кодексу об административных правонарушениях.

В качестве субъекта правонарушения может выступить как физическое лицо, так и организация. При этом незаконное деяние может быть признано таковым лишь в том случае, если имеют место доказательства, подтверждающие этот факт. Также следует учитывать и психологическую составляющую, а именно – отношение виновного лица к собственному проступку, например, нарушение по неосторожности или умыслу. Данный фактор во многом влияет на выявление характера противозаконных действий, определение вида ответственности и дальнейшее наказание.

**Виды ответственности:**

В земельном законодательстве различаются следующие виды правонарушения:

1)дисциплинарныеправонарушения—дисциплинарные проступки;

2)административныеправонарушения—административные проступки;

3)уголовныепреступления—уголовнонаказуемыедеяния (вформедействияилибездействия).

**49. Понятие и состав земельного правонарушения.**

**Земельное правонарушение** представляет собой негативное социальное явление, так как его результат – посягательство на существующий в стране земельный правопорядок, цель которого – обеспечить рациональное использование и охрану земель и защиту лиц, использующих земельные участки.  
Субъектами земельных правонарушений могут быть как и российские, так и иностранные граждане и юридические лица, лица без гражданства.

**Объект** - закрепленные в законодательстве общественные отношения, возникающие по поводу земли в её юридическом понимании.

**Объективную сторону** образует противоправное деяние, совершенное в нарушение земельного законодательства.

**Субъект** земельного правоотношения относятся физические (граждане и должностные лица) и юридические лица.

**Субъективная сторона** выражается в наличии вины правонарушителя.

**Основание ответственности** – наличие в законе указания о применении соответствующих мер ответственности за противоправное поведение. Субъект правонарушения несет ответственность только в том случае, если его поведение (действие или бездействие) закон признает противоправным.

Ответственность за правонарушение может наступать только при наличии всех четырех элементов, отсутствие хотя бы одного из них исключает ответственность.

**Условиями ответственности являются:**

— противоправное поведение субъекта;

— наличие вреда;

— наличие прямой причинной связи между вредом и деянием;

— вина нарушителя.

Вместе с тем, в случае причинения вреда предприятиями, учреждениями и организациями, деятельность которых связана с повышенной опасностью для окружающей среды, ответственность наступает независимо от наличия вины, если причинитель вреда не докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы либо умысла потерпевшего.

**Вина правонарушителя** – обязательное условие привлечения его к ответственности. Без вины нет ответственности. Вина может быть умышленной или неосторожной, неумышленной, халатной.

Составы материальный (при наличии последствий) и формальный (с момента совершения).

Классификация: уголовные преступления; административные и гражданско-правовые правонарушения, дисциплинарные проступки.

**50. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.**

Административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации (КоАП РФ) или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Особенностью административной ответственности является то, что она предусматривается только за формальные правонарушения, т.е. прямо указанные в законе деяния.

В административном законодательстве предусмотрены следующие составы административных правонарушений:

• самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1);

• порча земель (ст. 8.6);

• невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст. 8.7);

и др.

Группы земельных правонарушений:

- деяния, нарушающие право собственности и право пользования земельным участком (самовольное занятие земельного участка, самовольная переуступка права пользования землей, использование земель не по целевому назначению, а также уничтожение специальных знаков, и т.д.);

- нарушения порядка государственного управления (действия или бездействие граждан и организаций, нарушающие порядок государственного учета и контроля земель, а также невыполнение должностными лицами обязанностей в области регулирования земельных отношений);

- нарушения требований в области охраны земель (например, административная ответственность за самовольное снятие, перемещение или уничтожение плодородного слоя почвы, порчу земли в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами, проведение мелиоративных работ с нарушением проекта, невыполнение обязанностей по рекультивации земель, требований охраны особо ценных земель).

Административную ответственность за нарушения земельного законодательства можно классифицировать по следующим видам:

1)нарушения экономического характера: самовольное занятие земли; несвоевременный возврат временно занимаемых земельных участков; отступление от проектов внутрихозяйственного землеустройства и др.;

2)нарушения экологического характера: порча и уничтожение плодородного слоя почвы; проведение мелиоративных и других работ, отрицательно влияющих на состояние земель; невыполнение обязательных противоэрозионных мероприятий и т.п.;

3)нарушения, связанные с землей, т.е. в части объектов, представляющих собой постоянную или временную недвижимость, связанную с землей: самовольное возведение хозяйственных и бытовых строений; повреждение насаждений;

Субъекты административной ответственности за нарушение земельного законодательства:

- физические лица (граждане и должностные лица),

- юридические лица (организации).

За административные земельные правонарушения в качестве меры наказания предусмотрен административный штраф.

Юридические лица и граждане обязаны возместить в полном объему вред и убытки, причиненные ими в результате нарушения земельного законодательства. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, владельцам, пользователям и арендаторам без возмещения затрат, произведенных нарушителями земельного законодательства за время незаконного пользования этими земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Приведение земельных участков при их захламлении, других видах порчи, в пригодное для использования состояние, снос зданий, строений и сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков проводятся юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных нарушениях, за их счет.

Меры административной ответственности в различных случаях применяются должностными лицами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, Росприроднадзором, Роспотребнадзором, а также путем вынесения судом постановления по делу об административном правонарушении.

**51. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.**

Данный вид ответственности в рассматриваемой сфере неразрывно связан с понятием имущественной ответственности за причинение ущерба имуществу граждан, юридических лиц, а также за негативные последствия для жизни и здоровья граждан. Причинение ущерба может быть следствием неисполнения или ненадлежащего исполнения договора, либо совершение правонарушения. Обязанность должника по возмещению убытков устанавливается ст. 393 ГК РФ и характеризуется обязанностью должника по возмещению кредитору убытков, причинённых неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Виды ответственности закреплены в главе 25 ГК РФ. Среди них выделяются убытки и неустойка (ст. 394), ответственность за неисполнение денежного обязательства (ст. 395), ответственность и исполнение обязательства в натуре (ст. 396). Кроме того, ответственность за нарушение земельного законодательства может наступать на основании норм главы 59 ГК РФ «Обязательства вследствие причинения вреда», так как общие положения такой ответственности закреплены в ст. 1064 ГК РФ.

**Кроме того, ГК РФ содержит ряд специальных норм, связанных с ответственностью за нарушение земельного законодательства. К ним относятся:**

1. ст. 284 - изъятие земельного участка, который не используется по целевому назначению, при этом ст. 285 регулирует порядок этого изъятия. Такое изъятие осуществляется, если:

• предназначение участка – ведение сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства;

• участок не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом.

2. ст. 285 - изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства РФ. В частности, это возможно, если использование земельного участка приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде;

3. ст. 287 - прекращение прав на земельный участок, принадлежащих лицам, не являющимся его собственниками.

**52. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.**

Уголовный кодекс РФ устанавливает уголовную ответственность за совершение лицом преступления, т.е. виновно совершенное общественно опасное деяние, запрещенное УК РФ под угрозой наказания.

Основанием уголовной ответственности являет¬ся совершение деяния, содержащего все признаки состава преступле¬ния, предусмотренного УК РФ. При этом не является преступлением действие (бездействие), хотя формально и содержащее признаки какого-либо деяния, предусмотренного УК РФ, но в силу малозначительности не представляющее общественной опасности. Никто не может нести уголовную ответственность дважды за одно и то же преступление. Преступность и наказуемость деяния определяются уголовным законом, действовавшим во время совершения этого деяния.

Обязательное условие уголовной ответственности - способ порчи земли. Деяние должно нарушать правила обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке. Последствия выражаются в причинении вреда здоровью человека или окружающей среде.

При рассмотрении уголовных дел, возникших в сфере охраны и использования земель, необходимо отграничивать преступления от проступков, т.е. виновных противоправных деяний, причиняющих вред окружающей природной среде и здоровью человека, за которые установлена иная ответственность. В случае возникновения трудностей в разграничении уголовно наказуемого деяния и административного проступка особое внимание следует уделять выяснению всех обстоятельств, характеризующих состав экологического правонарушения, последствий противоправного деяния, размера нанесенного вреда и причиненного ущерба.

**Уголовный кодекс РФ содержит следующие составы преступлений, которые можно отнести к правонарушениям в области охраны и использования земель.**

1. Регистрация заведомо незаконных сделок с землей, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения (ст. 170 УК РФ).

2. Искажение учетных данных государственного земельного кадастра, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения (ст. 170 УК РФ).

3. Умышленное занижение размеров платежей за землю, если это деяние совершено из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения (ст. 170 УК РФ).

Основной, связанной с земельными отношениями нормой является ст. 254 УК РФ «Порча земли». Согласно данной статье отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, - наказываются штрафом в размере до двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до восемнадцати месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет.

Те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, - наказываются ограничением свободы на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на тот же срок.

Деяния, предусмотренные частями первой или второй настоящей статьи, повлекшие по неосторожности смерть человека, - наказываются принудительными работами на срок до пяти лет либо лишением свободы на тот же срок.

**Субъекты уголовной ответственности за нарушение земельного законодательства:только физические лица (граждане и должностные лица).**

Меры уголовной ответственности применяются только в судебном порядке в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством. Вынесению решения суда предшествует проведение следствия правоохранительными органами. Вынесенное судом обвинение служит основанием применения к правонарушителю уголовных санкций.

Уголовным кодексом предусматриваются за совершение преступ¬лений различные виды наказания:

1. штраф;

2. лишение права занимать определенные должности или зани¬маться определенной деятельностью;

3. исправительные работы;

4. ограничение свободы;

5. обязательные работы;

6. лишение свободы.

**53.Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства.**

**ЗК РФ Статья 75. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения**

1. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

2. Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

**54. Понятие и общая характеристика правового режима земель**

**Правовой режим земель** — установленный законом порядок государственного регулирования использования и охраны земли, обеспеченный мерами предупреждения правонарушений и установленной ответственности за их совершение.

Правовой режим земель состоит из следующих пяти элементов.

**1.определение границ его распространения** (наличие объекта - категории земель или земельного участия). Поэтому в РФ выделяются категории земель, на которых устанавливается *общий правовой режим* с учетом специфики каждой земельной категории, и земельные угодья с правовым режимом, конкретизирующим общий режим применительно к особенностям данных земельных угодий. Например, на землях поселений действует режим застройки земель жилыми и иными помещениями, являющийся общим для всей этой земельной категории; на земельных же участках, являющихся землями общего пользования, применяется особый режим застройки, выражающийся в возведении только тех строений и сооружений, которые соответствуют целевому назначению этих угодий и не противоречат ему.

2.**порядок государственного регулирования использования земель,**в котором можно выделить следующие аспекты:

*-2.1 органы, осуществляющие это регулирование* - государственные органы общей и специальной компетенции. Так, ЗК относит государственные органы представительной и органы исполнительной власти, а также органы местного самоуправления к числу органов **общей** компетенции в области регулирования земельных отношений, а Государственный комитет по земельной политике и его органы на местах, Министерство сельского хозяйства и продовольствия РФ к органам **специальной** компетенции.

***- 2.2*** *формы регулирования земельных отношений на конкретных землях.* В законе выделяются следующие формы регулирования:

- установление правил получения земель в использование на правах собственности, землевладения, землепользования и аренды, правил осуществления этого использования и правил прекращения или приостановления такого использования.

- контролирование отдельных видов деятельности лиц, использующих землю, по осуществлению хозяйствования на данной земле. Например, контроль за строительством, которое осуществляется по согласованию с землеустроительными, архитектурно-градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранительными органами;

- вмешательство в эту деятельность при наличии определенных фактов и государственных потребностей. Например, органы Комитета по земельным ресурсам и землеустройству привлекают к ответственности лиц, виновных в нарушении земельного законодательства; земельные участки могут быть изъяты (выкуплены) для государственных или муниципальных нужд; права лиц, использующих землю, могут быть ограничены в интересах других лиц в случаях, предусмотренных законодательством.

3.**наличие круга субъектов земельных правоотношений**, обязанных соблюдать установленные правила земельного режима. Их можно подразделить на следующие группы:

- *3.1 лица, использующие землю на праве собственности, землевладения,* землепользования и аренды, круг правомочий которых различен в зависимости от оснований использования. Например, если собственники земель обладают всеми правомочиями, предусмотренными ЗК РФ, то землевладельцы лишены некоторых прав, предусмотренных этим кодексом. Конкретные права землевладельцев и землепользователей по использованию земельных участков, устанавливаются договором, по которому получен земельный участок;

*- 3.2 лица, не использующие данный земельный участок*, но в силу своей предусмотренной законом деятельности обязанные соблюдать правовой режим земель. Так, по пахотным землям как сельскохозяйственным угодьям и произрастающим на них посевам запрещается проезд, складирование материалов и другие действия, допустимые в других местах (дороги, свалки мусора и т. п.).

4.**содержание прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений**, участвующих в сфере действия правового режима тех или иных земель. Эти права и обязанности зависят от:

4.1 *объекта земельно-правового режима*. Так, на землях рекреационного назначения запрещается уставная и иная деятельность граждан и юридических лиц, препятствующая использованию этих земель по их целевому назначению;

4.2*от субъектов земельных правоотношений*, находящихся в сфере действия земельно-правового режима. Например, иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства не могут предоставляться в аренду земельные участки, входящие в состав земель особо охраняемых территорий;

4.3*от особенностей правового режима* категорий земель и земельных угодий. Так, в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, в случаях, предусмотренных законодательством, допускается традиционное экстенсивное природопользование, не вызывающее антропогенной трансформации охраняемых природных комплексов, т.е. допускается на этих землях режим, отличный от режима иных земельных угодий, которые должны использоваться эффективно;

4.4*от обстановки в данной местности*, возникающей на данный конкретный момент. Так, в местностях, объявленных в установленном порядке зонами чрезвычайной экологической ситуации, ограничиваются отдельные виды землепользования и природопользования, а на земельных массивах, объявленных зонами экологического бедствия, ограничиваются все виды природопользования.

5. **наличие эффективного правового механизма**, обеспечивающего охрану правового режима использования земель от нарушений, которые выражаются в следующем:

5.1*наличие мер юридической ответственности за нарушения правового режима*. Так, в случае систематического нарушения установленных режимов использования земель право собственности, землевладения, землепользования и аренды на них может быть прекращено; в случае нарушения законодательства, которым установлен тот или иной режим земель, наступает соответствующая юридическая ответственность;

5.2*наличие правового механизма, обеспечивающего восстановление нарушенного правового режима земель*. Например, сделки с землей, совершенные в нарушение установленного правового режима данной земли, признаются недействительными с момента их совершения;

5.3*наличие правового механизма, обеспечивающего предотвращение нарушений земельного режима*, т.е. наличие в законодательстве профилактических правовых мер. Так, в целях предотвращения химического, бактериального, радиоактивного и другого загрязнения почв законом устанавливаются нормативы ПДК в почве, что позволяет предотвратить ущерб, причиняемый земле неизбежными отходами производства.

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

**ЗК РФ Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения**

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Состав земель сельскохозяйственного назначения утверждается высшим земельным законодательством и включает в себя следующие разновидности участков для оптимизации сельского и лесного хозяйства:

• сельскохозяйственные угодья;

• территории, на которых расположены коммуникационные конструкции;

• территории замкнутых водоемов;

• участки, в пределах которых расположены внутрихозяйственные дороги;

• зоны, которые включают насаждения древесной или кустарниковой растительности. Такие посадки предназначаются для создания защиты территорий от воздействия природных, техногенных, стихийных и антропогенных факторов;

• участки, на территории которых расположены постройки, здания, сооружения и строения, которые предназначены для производства, сохранения и первичной обработки любых видов продукции сельского хозяйства.

Виды разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные территории, эксплуатация которых ограничивается сферой сельского хозяйства, на законной основе предоставляются в распоряжение частных лиц, которые изъявляют желание вести личное хозяйство и предпринимательскую деятельность.

На собственных территориях граждане имеют право организовать личное подсобное хозяйство, которое может быть представлено в любой форме – строительство жилых или подсобных построек, организация животноводческих ферм, садоводство или огородничество. Независимо от видов использования частные лица имеют право:

• самостоятельно хозяйствовать на своих участках;

• использовать для фермерских целей все залежи распространенных видов полезных ископаемых, природные объекты;

• строить любые постройки, конструкции и сооружения.

Территориальные участки для ведения огородничества и садоводства могут предоставляться не только для частного использования, но и для эксплуатации в коллективной форме. Это коллективные объединения, которые состоят из отдельных участков, собственность которых определяется за отдельными гражданами, но административное управление объединения осуществляется на общих основаниях.

**56. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**

**Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения** представляет собой совокупность правовых норм, с помощью которых государство осуществляет регулирование в определенных сферах или обстоятельствах. Режим может быть как общим — например, применяемым ко всем землям на территории нашей страны, так и особенным — в данном случае используемым по отношению к землям сельскохозяйственного назначения.

По отношению к землям сельскохозяйственного назначения правовой режим включает в себя:

1.Объект, в отношении которого режим действует. Таким объектом являются земельные участки, используемые непосредственно для сельхозпроизводства или его обеспечения.

Он бывает:

-общим;

Общим объектом правового регулирования является земля как часть окружающей среды, обладающая биопотенциалом в виде плодородия почв (элемент земельного фонда)

- родовым ;

Родовым объектом правового регулирования являются категории земель. Земли сельскохозяйственного назначения представляют собой особую категорию земель, т.е. ту часть земельного фонда РФ, которая предназначена и используется по основному назначению, но вместе с тем не исключает сопутствующих целей их хозяйственной эксплуатации.

- конкретным.

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

2. Наличие специально уполномоченных государственных органов по регулированию правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

Выработка и реализация государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере земельных отношений в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения, по государственному мониторингу таких земель возложена на Минсельхоз России.

Росреестр осуществляет государственный кадастровый учет, государственную кадастровую оценку земельных участков и другие функции.

Государственный земельный надзор за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель осуществляют Росреестр, Росприроднадзор и Россельхознадзор и их территориальные органы.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах). Организация торгов по продаже таких земельных участков, а также права на заключение аренды осуществляются в соответствии со ст. 38 ЗК РФ.

3.Совокупность прав и обязанностей, которыми обладают субъекты, использующие земли сельскохозяйственного назначения.

4.Механизм, с помощью которого поддерживается правовой режим. Он включает в себя наличие нормативных актов, регулирующих отношения, санкции за их нарушение и порядок, с помощью которого устраняются допущенные нарушения. Правовой режим данной категории земель складывается из следующих элементов.

**57. Закрепление принципа приоритета земель сельскохозяйственнго назначения в земельном законодательстве.**

**ЗК РФ Статья 1. Основные принципы земельного законодательства**

1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

.

**58. Субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения.**

В соответствии со ст. 78 ЗК РФ субъектами, которым предоставляется право использовать земли сельскохозяйственного назначения являются:

• крестьянские (фермерские) хозяйства для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

• Хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия и иные коммерческие организации;

• Некоммерческие организации, в том числе потребительские кооперативы, религиозные организации;

• Казачьи общества;

• Опытно-производственные, учебные, учебно-опытные и учебно-производственные подразделения научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;

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

**Прав и обязанности субъектов**

Права всех субъектов прав на земельные участки из числа земель сельскохозяйственного назначения независимо от форм собственности.характеризуются такими же полномочиями, какими наделены и обладают субъекты прав на земельные участки иных категорий (владение, пользование, распоряжение), но с некоторыми особенностями.

**Указанные выше лица осуществляют следующие обязанности:**

- осуществлять производство сельскохозяйственной продукции такими способами, которые обеспечивают воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, исключают или ограничивают неблагоприятное воздействие сельскохозяйственной производственной деятельности на окружающую природную среду;

- соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных, противоэрозийных и других мероприятий;

- представлять в установленном порядке в соответствующие органы власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов;  
содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсического обследования земель сельскохозяйственного назначения

- иформировать соответствующие органы о фактах деградации и загрязнения почвенного слоя земель сельскохозяйственного назначения и иные обязанности.

**59. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения.**

[**Федеральный закон от 16.07.1998 N 101-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19434/)

**Согласно Статье 3** *Правовое регулирование отношений* в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов;

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным [законом,](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_326404/703e7d91b834a26225603e50e5b13c8c5e99e68b/#dst100156) Земельным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_365228/#dst0) Российской Федерации и иными федеральными законами. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, содержащих дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не допускается.

К отношениям, возникающим при использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с их целевым назначением и требованиями охраны земель, в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом, применяются нормы иных федеральных законов.

**60. Правовое обеспечение плодородия земель сельскохозяйственного назначения.**

# Федеральный закон "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" от 16.07.1998 N 101-ФЗ

**Статья 11. Обеспечение плодородия земель сельскохозяйственного назначения.**

Обеспечение плодородия земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по следующим основным направлениям:

- разработка и реализация государственных программ Российской Федерации, содержащих мероприятия по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также соответствующих государственных программ субъектов Российской Федерации;

- проведение учета показателей плодородия земель сельскохозяйственного назначения и мониторинга плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

-государственное нормирование плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

- разработка планов проведения мероприятий по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

- разработка планов мероприятий по рекультивации земель сельскохозяйственного назначения, загрязненных радионуклидами, тяжелыми металлами и другими вредными веществами;

- финансирование мероприятий по обеспечению плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

- контроль за качеством используемых в целях обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения агрохимикатов и пестицидов и контроль за безопасным обращением с ними;

- создание банков данных в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения.