

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ**

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ДГТУ)**

Факультет «Юридический»

Кафедра «Гражданское право»

**Конспект лекций**

**по дисциплине Земельное право**

**Автор-составитель:**

Доцент кафедры «Гражданское право»,

к.ю.н., доцент Родина М.Е.

**Ростов-на-Дону**

**2024**

**Тема 1. Земельное право в системе российского права [[1]](#footnote-1)**

Земельное право представляет собой отрасль российского права, регулирующая общественные отношения, связанные с предоставлением, приобретением, использованием и охраной земельных участков.

Отношения, регулируемые земельным законодательством, подразделяются на три группы:

1) отношения по предоставлению земельных участков;

2) отношения по использованию земельных участков, в свою очередь, подразделяются на отношения по использованию земельных участков в качестве средства производства и отношения по использованию участков для строительства;

3) охрана земельных участков предполагает защиту земельных участков от двух видов негативного воздействия: антропогенного и природного.

Согласно [статье 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (далее - ЗК РФ) **земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующий территории (земельные отношения)**.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии со [статьей 5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D42C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ субъектами земельных правоотношений являются: граждане и юридические лица, Российская Федерация и субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Российская Федерация и субъекты Российской Федерации могут выступать участниками земельных правоотношений прежде всего в тех случаях, когда речь идет о реализации ими своих правомочий как собственников земли ([ст. ст. 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DF257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DE257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ), поскольку земли могут находиться в федеральной собственности и в собственности субъектов Российской Федерации. Органы государственной власти выступают субъектами правоотношений обычно в сфере управления рациональным использованием и охраной земель, находящихся как в публичной (государственной и муниципальной), так и в частной собственности, а также в сфере охранительных земельных правоотношений.

Земли могут находиться в собственности муниципальных образований, т.е. быть объектами муниципальной собственности, поэтому органы местного самоуправления также выступают в качестве субъектов земельных отношений. Данные органы наделены полномочиями в сфере регулирования земельных отношений ([ст. 11](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DE207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ), поэтому также могут быть субъектами земельных отношений в сфере управления использованием и охраной земель.

В соответствии со [статьями 124](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D12C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [125](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D0257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в имущественных отношениях на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами. От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и обязанности органы государственной власти, от имени муниципальных образований - органы местного самоуправления.

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7711ADAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD76613BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" установлено, что **муниципальное образование - это городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения**.

Юридические лица могут обладать земельной правоспособностью, т.е. правом на получение земельного участка для использования его в целях, предусмотренных законодательством. Правоспособность юридического лица в сфере земельных отношений возникает в момент его создания и прекращается в момент завершения его ликвидации. По общему правилу юридические лица становятся участниками земельных правоотношений с момента реального наделения их земельными участками, возникновения у них конкретных прав на землю. Юридические лица, созданные гражданами, вправе иметь в собственности земельные участки либо использовать землю на иных титулах. Законодательство не устанавливает особенностей содержания прав юридических лиц на земельные участки в зависимости от вида его организационно-правовой формы .

Граждане как субъекты земельных правоотношений должны обладать: а) правоспособностью, т.е. способностью приобретать права и нести обязанности (возникает с момента рождения и прекращается смертью); б) именем и местом жительства; в) дееспособностью, т.е. способностью своими действиями приобретать и осуществлять права, создавать для себя обязанности и исполнять их (возникает по достижении 18-летнего возраста, исключение: эмансипация).

Действующее законодательство не устанавливает ограничений по субъектам земельных отношений. Однако [пунктом 3 статьи 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D4247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ установлено, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ, и на иных установленных особо охраняемых территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

В настоящее время перечень приграничных территорий не установлен, в соответствии с [пунктом 5 статьи 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D5267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон о введении в действие ЗК РФ) не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам. Иностранные государства не рассматриваются российским земельным законодательством в качестве субъектов земельных отношений. Однако в соответствии с Венской [конвенцией](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68811E4731ED2D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DF217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) о дипломатических сношениях от 18.04.1961 на государство пребывания возложена обязанность оказать содействие аккредитующему государству в приобретении на своей территории согласно своим законам помещений, необходимых для его представительства. Данное положение международного публичного права можно проиллюстрировать не только международными правовыми актами, но и российскими.

[Распоряжением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1583ADA7BA68A14E0731FD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D6227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Правительства РФ от 02.10.2006 N 1361-р предусматривается предоставление Германской стороне в аренду на 99 лет для использования Посольством Федеративной Республики Германия в Российской Федерации здания и строений, а также занятого ими земельного участка с установлением арендной платы за пользование этой недвижимостью в размере 1 рубль (один рубль) в год.

Предоставление возможности иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам на определенных условиях приобретать в собственность, а именно владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками регламентируется действующим законодательством. Так, Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте земель) в [статье 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D10DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) закрепляет, что иностранные граждане, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

В соответствии со [статьей 6](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D3237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ объектами земельных правоотношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков.

Общим объектом земельных правоотношений является земля как определенная часть земельной поверхности. Это определенная территория - пространственная сфера деятельности использующего ее лица. На ней могут возводиться здания, строения и сооружения. Земля также может использоваться как средство производства для выращивания плодовых деревьев, кустарников, леса и других растений.

Непосредственным объектом земельных правоотношений является земельный участок, границы которого описаны и удостоверены в установленном законом порядке. Для того чтобы земельный участок был признан объектом земельных отношений, он должен быть индивидуально определен, т.е. должны быть определены его размер, границы и местоположение в кадастровом плане в порядке, предусмотренном Федеральном [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Законом о кадастре).

Согласно [статье 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2631BBD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) Закона о кадастре описание местоположения границ земельного участка является уникальной характеристикой объекта недвижимости, включаемой в государственный кадастр объектов недвижимости.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является такой участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует после раздела самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав другой категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Согласно [статье 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

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 федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

**Предметом земельного права являются общественные отношения, урегулированные нормой земельного права, складывающиеся по поводу использования и обеспечения охраны земельных участков, а также управления земельным фондом Российской Федерации.**

Предмет правового регулирования, его границы могут быть уточнены с помощью метода, присущего той или иной отрасли права. **Методом земельного права** является совокупность юридических приемов и способов воздействия на участников земельно-имущественных отношений.

Методы земельного права, с помощью которых регулируются земельные правоотношения в Российской Федерации, представлены двумя вариантами - это административно-правовой метод (метод власти и подчинения) и гражданско-правовой метод (метод дозволения). **Императивный метод - это метод воздействия посредством обязательных к исполнению предписаний и запретов.** Метод императивных предписаний, по существу, является не отраслевым, а общеправовым методом. Он свойственен любой отрасли права. **Диспозитивный метод - это метод определения пределов поведения участников земельных отношений, предоставляющий им возможности свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в установленных пределах.**

**Система земельного права - это совокупность правовых институтов, каждый из которых состоит из группы юридических норм, регулирующих однородные земельно-имущественные отношения, обладающие единством.**

Систему земельного права составляют Общая и Особенная части. **Общая часть земельного права** включает общие правила и нормы правового регулирования земельных отношений по использованию и охране земель. Институтами общей части земельного права являются: право собственности и иные вещные права на землю; права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков; управление в сфере использования и охраны земель; правовая охрана земель; правовое регулирование платы за землю; ответственность за нарушение земельного законодательства.

**Особенная часть земельного права** изучает особенности использования и правовой режим отдельных категорий земель в зависимости от их целевого назначения. Институтами особенной части земельного права являются: правовой режим земель сельскохозяйственного назначения; правовой режим земель населенных пунктов; правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности, земли иного специального назначения; правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов; правовой режим земель лесного фонда; правовой режим земель водного фонда; правовой режим земель запаса.

**Принципы земельного права - это основополагающие начала, которыми руководствуются участники земельных правоотношений.**

Основные правовые принципы сформулированы в [статье 1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D72C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, а 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 ([ст. 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DF257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [пп. 3 п. 1 ст. 40](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26319E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P), [п. 1 ст. 42](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26614B5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [п. 4 ст. 42](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5DE227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

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 ([ст. ст. 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36716B6DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [41](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36617BFDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [42](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36614B5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [55](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36512B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [74](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36412B2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) Конституции РФ; [ст. ст. 41](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5DF2C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [42](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5DE257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [43](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D7257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [60](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D4267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [63](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2631AB2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [71](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2661AB4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) - [76](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D6217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ; Федеральные законы: от 10.01.2002 [N 7-ФЗ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7771CD2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) "Об охране окружающей природной среды", от 09.01.1996 [N 3-ФЗ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68812E37011D7D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) "О радиационной опасности населения", от 19.07.1997 [N 109-ФЗ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741AD6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) "О безопасном обращении с пестицидами и агрохимиками").

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 ([п. 2 ст. 23](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7DF207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [ст. 31](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4DE207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

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 ([п. 4 ст. 35](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD76610BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, [ст. 273](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B2D6267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ) .

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 (подробнее: [главы 17](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED7247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED1277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D10DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) об обороте земель, Лесной [кодекс](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410D4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 04.12.2006 N 200-ФЗ (далее - ЛК РФ), Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7761DD3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях").

7. **Платность использования земли**, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подробнее [гл. 10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, [гл. 31](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26416B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) Налогового кодекса РФ (ч. 2) от 05.08.2000 N 117-ФЗ).

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 ([ст. 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [гл. 14](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D62D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED1277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

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.

[Пунктом 3 статьи 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D4207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ установлен приоритет земельного законодательства перед гражданским при регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, так как гражданское законодательство содержит общие нормы регулирования имущественных земельных отношений, а земельное - специальные. Поэтому если конкретное земельное правоотношение урегулировано специальной нормой, содержащейся в [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ или другом земельном правовом акте, то общая норма гражданского законодательства Российской Федерации не применяется.

Земельные отношения являются сложными отношениями, поскольку они могут регулироваться нормами как земельного, так и гражданского законодательства, а нормы административного права применяются к тем земельным отношениям, участники которых находятся в положении власти и подчинения. Взаимосвязь земельного права с гражданским и административным правом вызвана сходством предмета правового регулирования данных отраслей права.

Как известно, предметом гражданского права являются имущественные и личные неимущественные отношения ([ст. 2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD16417BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ГК РФ), а предметом административного права - управленческие отношения. Предметом же земельного права являются земельные отношения, которые представляют собой комплекс имущественных и управленческих отношений по использованию и охране земельного фонда Российской Федерации.

Особенность предмета земельного права состоит в том, что, с одной стороны, земельные имущественные отношения могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства, с другой стороны, когда земля выступает как объект властных полномочий, для регулирования земельных отношений привлекается метод административного права с его властными предписаниями о порядке ведения земельного кадастра, регистрации земельных участков, а также об особом режиме их использования и т.д.

Общей сферой правового регулирования земельного и гражданского законодательства являются вопросы права собственности на землю, иных вещных прав на земельные участки, оборотоспособности земельных участков, в незначительной степени договоров с земельными участками и гражданско-правовой ответственности за нарушение земельного законодательства.

Проблема соотношения гражданского и земельного права исследовалась учеными-юристами, и ими сделаны выводы о том, что гражданское и земельное право соотносятся как общее и специальное. Нормы гражданского права применяются в тех случаях, когда соответствующая норма отсутствует в земельном законодательстве и при коллизии норм этих отраслей права используется норма земельного законодательства.

**Источники земельного права**

Источниками земельного права признаются внешние формы выражения правотворческой деятельности государства, в которых закрепляются, формулируются правила поведения, обязательные для исполнения.

**Источники земельного права - это нормативные правовые акты, принятые органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их полномочий, нормы которых направлены на регулирование земельно-имущественных отношений.**

Иерархия земельно-правовых нормативных актов представляет собой следующие уровни.

1. **Международно-правовые договоры**, подписанные Российской Федерацией, содержащие земельно-правовые нормы. Например, [Договор](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569ED4E3EDA7BA68812E7771FD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) СССР с Финляндской Республикой о передаче ей в аренду на 50 лет советской части Сайменского канала на Корейском перешейке и острова Малый Высоцкий.

2. **Конституция РФ** ([ст. ст. 1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36713B1DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36711B7DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36716B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [12](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36717B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [36](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36611B1DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [42](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36614B5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [57](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36513B2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [58](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36513B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36511B1DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [66](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36516B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [67](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36517B4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [69](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36514B6DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [71](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36514B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [72](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D3651AB3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [73](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36412B4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [76](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36413B4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [77](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36413BFDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [78](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36410B4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [79](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36410B1DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [102](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36311B4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [130](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36215B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [131](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36215BFDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [132](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D3621AB4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [133](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D3621AB3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP)).

3. **Федеральные конституционные законы** принимаются по вопросам, предусмотренным [Конституцией](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6936881F13120D17912B4C926744Ee0N1P) РФ. Например, Федеральный конституционный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE47011D4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 17.12.1997 N 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации" (в ред. от 07.05.2013).

4. **Федеральные законы.** Например, Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации прав), Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815E07310D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 05.04.2013 N 43-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и др.

5. **Указы Президента РФ.** Например, [Указ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68011E076138582A0F7940905A6936881F13120D17912B4C926744Ee0N1P) Президента РФ от 14.02.1996 N 198 "О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности", [Указ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815EC7C1BD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Президента РФ от 26.11.1997 N 1263 "О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды", [Указ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68D12E17C18D888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) от 16.05.1997 N 485 "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами", [Указ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE77611D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Президента РФ от 21.05.2012 N 636 "О структуре федеральных органов исполнительной власти в Российской Федерации" и др. Начиная с 2002 года указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения, принимаются редко и касаются, как правило, признания утратившими силу принятых ранее указов либо внесения в них изменений.

6. **Постановления Правительства РФ.** Например, [Постановление](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E77619D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Правительства РФ от 02.01.2015 N 1 "Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре", и др.

7. **Нормативные акты органов исполнительной власти Российской Федерации** - это подзаконные акты, принимаемые федеральными министерствами, службами и агентствами в форме приказов, инструкций, правил и др. Например, [Приказ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1583ADA7BA68C17E3771FD6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Минэкономразвития России от 28.12.2012 N 843 "О создании межведомственной рабочей группы по вопросам подготовки предложений о совершенствовании регулирования земельных отношений и градостроительного регулирования".

8. **Законы и нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.** [Статья 72](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D3651BB0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) Конституции РФ относит земельное законодательство к совместному ведению Федерации и ее субъектов. В соответствии со [статьей 76](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36413B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) Конституции РФ, субъекты Российской Федерации вправе принимать свои законы и иные нормативно-правовые акты. Например, Законы г. Москвы: от 26.05.2004 [N 35](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E1701BDBDBFFACC95E0CACC43DCEF06D66866A10B4C9247652035ED6e5N0P) "Об особенностях использования земельных участков в целях сохранения научно-промышленного потенциала города Москвы"; от 24.11.2004 [N 74](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E2711ED3DAFFACC95E0CACC43DCEF06D66866A10B4C9247652035ED6e5N0P) "О земельном налоге"; от 21.03.2007 [N 8](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E7721EDADEFFACC95E0CACC43DCEF06D66866A10B4C9247652035ED6e5N0P) "О Перечне земельных участков улично-дорожной сети города Москвы"; от 04.07.2007 [N 31](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E2761AD3DDFFACC95E0CACC43DCEF06D66866A10B4C9247652035ED6e5N0P) "О городских почвах"; от 19.12.2007 [N 48](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E2751ED2DDFFACC95E0CACC43DCEF06D66866A10B4C9247652035ED6e5N0P) "О землепользовании в городе Москве" и др.

9. **Нормативные акты органов местного самоуправления.** Например, [распоряжение](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E5711FDBDEFFACC95E0CACC43DCEF06D66866A10B4C9247652035ED6e5N0P) префектуры САО г. Москвы от 08.04.2010 N 1993 "О предоставлении региональной общественной организации "Московский городской союз автомобилистов" в аренду земельного участка, имеющего адресный ориентир: г. Москва, ул. Базовская, вл. 4 (Северный административный округ города Москвы)" и др.

**Тема 2. Управление в сфере использования и охраны земель**

**Органы государственного управления земельным фондом России и их функции.** Государственным органам принадлежит ведущая роль в управлении земельным фондом России, т.к. они организуют и осуществляют контроль за проведением землеустройства, ведением земельного кадастра и мониторинга земель, а также осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель на территории Российской Федерации.

В соответствии с [Указом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE77611D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DF257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Президента РФ от 21.05.2012 N 636 "О структуре федеральных органов исполнительной власти в Российской Федерации" органы государственного управления, в том числе в сфере использования и охраны земель, подразделяются на:

1) федеральные министерства, федеральные службы и федеральные агентства, руководство деятельностью которых осуществляет Президент РФ, федеральные службы и федеральные агентства, подведомственные этим федеральным министерствам (МВД РФ, МЧС России, Минобороны РФ);

2) федеральные министерства, руководство деятельностью которых осуществляет Правительство РФ, федеральные службы и федеральные агентства, подведомственные этим федеральным министерствам: Министерство здравоохранения РФ, Федеральная служба по надзору в сфере здравоохранения; Министерство природных ресурсов и экологии РФ, Федеральная служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, Федеральная служба по надзору в сфере природопользования, Федеральное агентство водных ресурсов, Федеральное агентство лесного хозяйства, Федеральное агентство по недропользованию; Министерство сельского хозяйства РФ, Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору, Федеральное агентство по рыболовству; Министерство экономического развития РФ, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом;

3) федеральные службы и федеральные агентства, руководство деятельностью которых осуществляет Правительство РФ: Федеральная антимонопольная служба, Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, Федеральное космическое агентство.

Перечисленные выше органы осуществляют следующие функции по управлению использованием и охраной земельного фонда Российской Федерации: а) выработка государственной политики и обеспечение ее реализации, в т.ч. путем внесения проектов нормативных правовых актов в Правительство РФ; б) принимают нормативные правовые акты по вопросам установленной сферы деятельности министерства и подведомственных ему федеральных служб и федеральных агентств; в) осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель; г) участвуют в перераспределении земель; д) обеспечивают учет использования и охраны земель; е) осуществляют планирование в сфере землепользования и др.

**Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.** Согласно [статье 39.1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD76516BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DF257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [11](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DE207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, который предоставлен некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66F13BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подпунктом 7 пункта 2 статьи 39.10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66F10BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

6) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;

7) земельного участка иным не указанным в [подпункте 6 настоящей статьи](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26516B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации;

8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

Заинтересованное лицо вправе обратиться с ходатайством о предоставлении земельного участка в многофункциональные центры предоставления государственных услуг по месту нахождения земельного участка. Рассмотрение ходатайства о предварительном согласовании места размещения новых и расширения действующих объектов осуществляется при участии землеобладателей, представителей соответствующих государственных служб, предприятий, учреждений, организаций, заинтересованных в отводе земель.

Выбор земельного участка заканчивается межеванием земельного участка. Порядок отвода земель определяется [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B15E17119D888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) по межеванию земель (утв. Роскомземом 08.04.1996) и Методическими [рекомендациями](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68116E1741AD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), в соответствии с которыми определение границ земельного участка на местности осуществляют представители Федеральной службы земельного кадастра России, имеющие полномочия на проведение землеустроительных работ. Результаты работы оформляются актом выбора земельного участка для размещения объекта. К акту прилагаются: картографические материалы; расчеты убытков землеобладателей; материалы других согласований и экспертиз, проведенных с учетом комплексного развития территории, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Данная процедура заканчивается оформлением Акта выбора земельного участка, а также утверждением проектно-сметной документации, которые подписываются членами комиссии, и утверждается органом, имеющим право принимать решение о предоставлении соответствующего земельного участка.

Предварительное согласование предоставления земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39.15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD4631BBD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

Граждане, интересы которых затрагиваются при предоставлении земельного участка, должны быть поставлены в известность о принятом решении, следовательно, должно быть выяснено их мнение по данному вопросу.

[ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ не устанавливает новых правил удостоверения прав на земельные участки. Он отсылает к сложившейся практике, адресуя субъектов к действующим нормам [Закона](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о регистрации прав, права на недвижимое имущество и сделки с ним фиксируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Его неотъемлемой частью являются дела, включающие правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учетов документов. Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества (в том числе и на земельные участки).

Книга учета документов содержит данные о принятых на регистрацию документах, об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; о выданных свидетельствах государственной регистрации прав, о выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

Форма и порядок заполнения данного свидетельства установлены [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68F17E57318D888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Правительства РФ от 18.02.1998 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Регистрация договоров и сделок с землей имеет некоторые особенности, а именно ее проведение удостоверяется штампом регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание сделки (например, договора аренды).

**Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на аукционе.**

В соответствии со [статьей 39.11](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о кадастре, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении аукциона.

Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований отказа в принятии заявки; принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с [подпунктом 3 настоящего пункта](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD5671ABD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) схемой расположения земельного участка;

5) осуществление на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образование которого осуществляется на основании схемы расположения земельного участка, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона;

8) получение технических условий подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных [пунктом 8 настоящей статьи](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD56512BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, заявление о проведении аукциона подаются или направляются в уполномоченный орган заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети Интернет, и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Уполномоченный орган при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

В случае если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со [статьей 39.18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDB621ABD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

До 1 января 2020 года исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, вправе принять решение об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка по основаниям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации, наряду с основаниями для отказа в принятии решения о проведении аукциона, предусмотренными [пунктом 8 статьи 39.11](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD56512BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

Аукцион является открытым по составу участников. Исключение составляют случаи, когда участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением случая, предусмотренного [абзацем вторым настоящего пункта](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD56310BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), могут являться только юридические лица.

Участниками аукциона могут являться только граждане или, в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741CD6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с [п. 7 ст. 39.18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDB601ABD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ) начальной ценой предмета аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка является размер первого арендного платежа, определенный по результатам рыночной оценки.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства (за исключением случая проведения аукциона в соответствии с [п. 7 ст. 39.18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDB601ABD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ) определяется размер первого арендного платежа.

Если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона - "шаг аукциона", который устанавливается в пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством РФ, не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения: 1) об организаторе аукциона; 2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона; 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона; 4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение) на дату опубликования указанного извещения (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства); 5) о начальной цене предмета аукциона; 6) о "шаге аукциона"; 7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе; 8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка; 9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка; 10) о размере ежегодной арендной платы при предоставлении земельного участка юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, за исключением первого арендного платежа, размер которого определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства. При этом размер ежегодной арендной платы, если предметом аукциона является размер первого арендного платежа, определяется в порядке, установленном для определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка. Также обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории является проект договора о комплексном освоении территории, подготовленный в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7761BD2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ.

Уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в проведении аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

Уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов по основаниям, предусмотренным [статьей 39.16](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDB6612BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

**Контроль за использованием и охраной земельных участков - это деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по осуществлению контроля и надзора за использованием и охраной земель, а также соблюдением земельного законодательства собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков.**

Виды контроля за использованием и охраной земельных участков:

1) государственный земельный надзор ([ст. ст. 71](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2661AB4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) - [71.2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26513BEDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) ЗК РФ);

2) муниципальный земельный контроль ([ст. 72](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26510B5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) ЗК РФ);

3) общественный земельный контроль ([ст. 72.1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26511B2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) ЗК РФ).

Государственный надзор за использованием и охраной земель осуществляется посредством проведения мониторинга земель.

**Мониторинг земель - это система наблюдений за состоянием земельного участка в целях выявления негативных процессов, происходящих с ним, в целях их выявления и предупреждения (**[**ст. 67**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26614BFDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) **ЗК РФ).**

Задачи государственного мониторинга:

1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении, а также об устранении последствий негативных процессов;

2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра;

3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды, в частности, состояния земель.

Муниципальный и общественный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления в порядке, предусмотренном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7711ADAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", а также гражданами и их общественными объединениями.

**Земельный кадастр: понятие, содержание и назначение.** Государственному учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации независимо от формы собственности и их целевого назначения. Основным документом по учету земельных участков является государственный кадастр недвижимости. Порядок проведения учета земельных участков определяется [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о государственном кадастре недвижимости.

**Государственный кадастр недвижимости - это систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.**

Правовую основу регулирования кадастровых отношений составляют [Конституция](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6936881F13120D17912B4C926744Ee0N1P) РФ, [ГК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, Лесной [кодекс](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410D4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, [ВК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, [ГрК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7761BD2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, Жилищный [кодекс](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751FD3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о кадастре и другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между сведениями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют сведения на бумажных носителях.

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - это действия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), ее территориальных органов по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о земельном участке, которые подтверждают существование такого земельного участка с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого земельного участка.**

Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом, в который вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости:

1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);

2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости (кадастровый номер округа, кадастровый номер района, кадастровый номер квартала и номер земельного участка);

3) описание местоположения границ объекта земельного участка;

4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;

5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение;

6) площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

Необходимо также указывать: категорию земель, к которой относится земельный участок и разрешение на использование земельного участка; ограничения и обременения при использовании земельного участка; качественная и экономическая характеристика земельного участка.

Государственный кадастр недвижимости состоит из следующих разделов.

1. Реестр объектов недвижимости представляет собой систематизированный свод записей об объектах недвижимости в текстовой форме путем описания внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о таких объектах.

2. Кадастровые дела представляют собой совокупность скомплектованных и систематизированных документов, на основании которых внесены соответствующие сведения в государственный кадастр недвижимости.

3. Кадастровые карты представляют собой составленные на единой картографической основе тематические карты, на которых в графической форме и текстовой форме воспроизводятся внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, об объектах незавершенного строительства, о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, кадастровом делении территории Российской Федерации, а также указывается местоположение пунктов опорных межевых сетей. Орган кадастрового учета ведет кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится по месту их нахождения в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по единой методике.

Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости;

2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;

3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;

4) кадастрового плана территории;

5) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) сведения об объекте недвижимости.

Кадастровый план территории представляет собой тематический план кадастрового квартала или иной указанной в соответствующем запросе территории в пределах кадастрового квартала, который составлен на картографической основе и на котором в графической форме и текстовой форме воспроизведены запрашиваемые сведения.

Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети Интернет на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети Интернет на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Проведение государственного кадастрового учета земельных участков включает в себя проверку представленных заявителями документов, составление описаний земельных участков в Едином государственном реестре земель, присвоение кадастровых номеров земельным участкам, изготовление кадастровых карт (планов) земельных участков и формирование кадастровых дел.

Кадастровый учет объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем 20 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете, а учет адреса правообладателя - в срок не более чем 5 рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.

Датой завершения кадастрового учета признается день внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости:

1) сведений о присвоенном соответствующему объекту недвижимости кадастровом номере (при постановке на учет объекта недвижимости);

2) новых сведений о соответствующем объекте недвижимости (при учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или учете адреса правообладателя);

3) сведений о прекращении существования объекта недвижимости (при снятии с учета объекта недвижимости).

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

1) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

2) одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

3) местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);

4) не представлены необходимые для кадастрового учета документы, за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) такие документы или сведения, содержащиеся в них, могут запрашиваться в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет земельного участка также в случае, если:

1) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

2) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;

3) одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;

4) такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;

5) в орган кадастрового учета поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

6) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на пять процентов;

7) граница земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, не считается согласованной.

**Землеустройство: понятие "порядок проведения".** Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны; образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство); организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации ([ст. 68](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B6DE2C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Цель землеустройства: обеспечение рационального использования земель, их охрана, создание благоприятной окружающей среды и улучшение природных ландшафтов.

Элементы землеустройства: планирование и организация рационального использования земель, их охрана, изучение состояния земель, оценка качества и инвентаризация земель, образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства.

Объекты землеустройства: территория Российской Федерации; территории субъектов Российской Федерации; территории муниципальных и административно-территориальных образований; территориальные зоны; земельные участки; части указанных территорий, зон и участков.

Порядок проведения землеустройства определяется Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C10DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве" и проводится на основании решений федеральных органов власти, органов государственной власти субъектов Федерации и органов местного самоуправления, судебных решений и договоров о проведении землеустройства.

В случаях, предусмотренных федеральными законами, землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях: изменения границ объектов землеустройства, предоставления и изъятия земельных участков, определения границ в использовании частей объектов землеустройства, перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, для выявления нарушенных земель и т.д.

При проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее за 7 календарных дней до начала работ. Отсутствие надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения землеустройства. Заинтересованные лица вправе обжаловать действия, ущемляющие их права и законные интересы, в установленном порядке.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами ([п. 6 ст. 69](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3DE257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Территориальное землеустройство предусматривает выполнение работ по межеванию объектов землеустройства, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства.

Территориальное землеустройство остальных объектов землеустройства проводится юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями на основании договора по инициативе органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда. Порядок проведения территориального землеустройства определяется Правительством РФ.

Карты (планы) объектов землеустройства. Они используются при нанесении их границ на соответствующие дежурные кадастровые карты (планы). Тематические карты и атласы состояния и использования земель составляются для отображения в них характеристик состояния и использования земель, данных зонирования и природно-сельскохозяйственного районирования земель, определения мероприятий по организации рационального использования земель и их охраны.

**Тема 3. Собственность на землю. Ограниченное пользование чужими земельными участками**

**Возникновение, прекращение и ограничение прав на землю.** Для возникновения на земельные участки прав собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, обладателей сервитутов необходимо наличие определенных обстоятельств, указанных в законе.

Согласно [статье 25](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D6207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные [главами III](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D5227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) и [IV](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06F16BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством. В соответствии со [статьей 8](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D32D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ права на земельные участки возникают: из договоров и иных сделок; из актов государственных органов и органов местного самоуправления; из судебного решения; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (приватизация, приобретательная давность), и подлежат государственной регистрации в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о регистрации прав.

Особое место в иерархии оснований возникновения прав на землю занимают административные акты органов государственной власти и органов местного самоуправления. В отличие от действий (бездействия) граждан и юридических лиц, акт государственных органов и органа местного самоуправления является властным актом.

Общие вопросы, связанные с приобретением прав граждан на земельные участки для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства предоставляются в собственность граждан и юридических лиц из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в порядке, предусмотренном [статьями 25](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D6277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [26](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D6237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Одним из наиболее распространенных оснований приобретения в частную собственность земельных участков, допускаемым законом, является приватизация. В силу [части 1 статьи 217](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B7D1237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц ([ст. 1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5701AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D72D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества").

Право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ и иными федеральными законами. Так, перечень норм, предусматривающих порядок реализации перечисленных выше положений, установлен [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) "О введении в действие ЗК РФ".

Процедура приобретения прав на земельный участок, находящийся в муниципальной или государственной собственности, собственниками строений или сооружений, расположенных на указанном земельном участке, урегулирована [статьей 36](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D3217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

**Основания прекращения прав на земельные участки:** договор ([ст. 37](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ); акт органа государственной власти или местного самоуправления ([ст. ст. 49](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26514B2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), [51](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D22C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ); решение суда ([ст. 50](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D2227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ); смерть собственника земельного участка, землепользователя, землевладельца и арендатора земельного участка; истечение срока договора аренды земельного участка (исключение: если срок договора аренды не возобновляется); добровольный отказ от земельного участка.

**Ограничения прав лиц, использующих земельные участки - это установление в административном порядке запретов на выполнение отдельных видов хозяйственной деятельности и использование земли либо требований воздержаться от совершения определенных действий, содержащихся в соответствующих нормативных правовых актах.**

Цели ограничения прав лиц на земельные участки в интересах их охраны заключаются в обеспечении рационального и эффективного использования земель и охраны всей окружающей среды. ЗК РФ в [главе 17](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED7247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) выделяет земли, основное целевое назначение которых связано с охраной окружающей среды: земли природоохранного, заповедного, оздоровительного назначения. Вокруг этих земель устанавливаются охранные зоны и округа санитарной защиты. Режим хозяйственной деятельности в этих зонах ограничивает право по использованию земель, которые объявлены особо охраняемыми территориями, в интересах обеспечения сохранности земель и их природных комплексов.

Ограничения прав на землю в интересах ее охраны подлежат государственной регистрации в порядке, установленном [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о государственной регистрации прав. Ограничения прав на землю могут быть обжалованы в судебном порядке ([гл. 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D52C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Земельным законодательством могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных и санитарно-защитных зонах;

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) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных законом.

Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда бессрочно или на определенный срок и сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

**Право собственности на землю. Право собственности на землю - это урегулированные нормами гражданского и земельного права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, без вмешательства в хозяйственную деятельность субъекта третьих лиц, но с участием органов государственной власти и местного самоуправления.**

**Формы собственности на землю:**

1) собственность на землю граждан и юридических лиц;

2) государственная собственность на землю;

3) собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю;

4) собственность на землю субъектов Российской Федерации;

5) муниципальная собственность на землю.

**Право частной собственности граждан и юридических лиц** на земельные участки - это право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременений и иных условий, установленных законом ([ст. 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Особенности права частной собственности на земельные участки:

1) данное право имеет ярко выраженный аграрный характер, так как большинство земельных участков предоставлены в собственность граждан и юридических лиц - сельхозпроизводителей;

2) доминирующим субъектом данного права выступают граждане, в том числе ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство и личное подсобное хозяйство;

3) при совершении сделок с земельными участками должно сохраниться их целевое назначение в соответствии с разрешенным использованием.

Виды частной собственности на землю:

1) индивидуальная (личная) собственность, когда земельный участок предоставляется для ведения садоводства, огородничества, дачного и личного подсобного хозяйства, а также для индивидуального жилищного строительства;

2) общая собственность (общая совместная и общая долевая).

Земельные участки, как правило, находятся в **общей собственности** у супругов, если договором между ними не установлено иное ([ст. 256](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B5D3267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ, [ст. 35](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57210D7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D22D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) СК РФ), собственность крестьянских (фермерских) хозяйств ([ст. 257](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B5D32D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). В **общей долевой совместной собственности** земельный участок может находиться в собственности юридических лиц (СНТ, ДНТ, ТСЖ, ГСК и др.).

**К государственной собственности относятся земли**, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований ([ст. 16](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D4267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ). Субъектами государственной собственности на землю являются органы государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ.

В соответствии со [статьей 214](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B7D3227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ государственная собственность - это имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации (собственность субъектов Российской Федерации). Субъектами права государственной собственности являются Российская Федерация, республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа.

**Федеральная собственность (федеральные земли).** К ним относятся прежде всего земли, занятые объектами, отнесенными исключительно к федеральной собственности, а также иные земли, необходимые для осуществления задач федерального значения ([ст. 17](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D4207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В состав федеральных земель входят:

- земельные участки для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны Государственной границы РФ;

- земельные участки, занятые федеральными энергетическими и космическими системами, объектами ядерной энергетики, оборонной промышленности, связи, метеорологической службы, добывающей промышленности и др.;

- земельные участки федеральных государственных природных заповедников, национальных природных парков, государственных природных заказников, памятников природы и др.;

- земельные участки Российской академии наук, научно-исследовательских учреждений, высших учебных заведений федерального значения и др.

**Собственность субъектов Российской Федерации.** К ней относятся земли в пределах их административно-территориальный границ, за исключением федеральных, муниципальных и частных земель ([ст. 18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D3247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

**Муниципальная собственность на землю** - это собственность городских, сельских и иных населенных пунктов, других муниципальных образований ([ст. 19](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D2247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

К данному виду собственности могут относиться земли, занятые объектами муниципальной собственности, а также земли, необходимые для непосредственного осуществления коммунального обслуживания населения, находящегося на соответствующей территории района, города и др.

Право собственности является наиболее полным по содержанию вещным правом. В отличие от права собственности, вещные права лиц, не являющихся собственниками, представляют собой права на чужую вещь.

**Вещные права на земельные участки**. Вещные права - это особая разновидность гражданских (имущественных) прав, выделяемая наряду с правами обязательственными и исключительными.

Действующее российское законодательство не рассматривает право собственности на землю единственным видом законного владения и пользования.

**Вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков - это более узкие по объему и содержанию права землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по сравнению с правом собственности, т.к. субъекты вещных прав владеют и пользуются чужим имуществом в меньшем объеме, чем собственники, и только в определенном направлении и целях.**

Согласно [статье 216](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B7D22C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком ([ст. 265](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B5DF257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ); право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком ([ст. 268](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B5DF2D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ); сервитуты ([ст. ст. 274](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B2D6217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [277](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B2D52C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ); право хозяйственного ведения имуществом ([ст. 298](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26012BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ГК РФ) и право оперативного управления имуществом ([ст. 296](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06019E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) ГК РФ).

**Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками.** Изначально право постоянного (бессрочного) пользования предоставлялось только юридическим лицам. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставлялись государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления. Гражданам земельные участки на данном праве не предоставляются.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 25 октября 2001 г., сохраняется. Землепользователи не вправе совершать сделки с земельными участками ([п. 4 ст. 20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06712BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ).

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право однократно бесплатно приобрести их в собственность. На граждан, в отличие от юридических лиц, законом не возлагается обязанность перерегистрировать свое право.

Юридические лица, за исключением указанных в [пункте 1 статьи 20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B6D0227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами [статьи 36](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D3217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим [абзацем](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E7701ED3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D22D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), до 1 января 2015 года. Выбор конкретного титула (собственность или аренда) остается за правообладателем, независимо от мнения публичного органа, уполномоченного распоряжаться земельным участком.

С 1 января 2013 года вступила в действие [статья 7.34](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD5641BB5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) КоАП РФ, устанавливающая ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность, - наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей [статьей](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD5641BB5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP), лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Согласно правилам [статьи 39.9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66111BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;

2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);

3) казенным предприятиям;

4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;

2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;

3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

4. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанным в настоящей [статье](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66113BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено [статьями 39.10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66011BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) и [39.20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDB6F16BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

**Пожизненное наследуемое владение земельными участками.** Действующее законодательство отказалось от данного права по результатам приватизации земель гражданами и юридическими лицами. В настоящее время предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается.

Впервые институт пожизненного наследуемого владения земельными участками был закреплен в акте "[Основы](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1533FDA7BA68113E37F4E8F8AF9FB960E0AF9847DC8A53C22D26214BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) законодательства СССР о земле". При их принятии депутатами Верховного Совета СССР не был воспринят институт собственности на землю, а право пожизненного наследуемого владения рассматривалось как право ограниченной собственности на землю.

Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускалось, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводилась на основании свидетельства о праве на наследство и в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о регистрации прав.

Оформление в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивалось [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815EC761AD0D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о дачной амнистии.

Так, граждане и юридические лица должны были подать заявления о предоставлении земельного участка на праве собственности или на праве аренды, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном [статьями 28](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D2257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) и [29](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D1257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

[Перечень](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68813EC7D11D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D72D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, установлен Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 N 370 "Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения":

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица, а также копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя; копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии иных документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

3) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии иных документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих права на приобретаемый земельный участок, к заявлению прилагается мотивированный отказ в предоставлении информации, выданный в письменной форме органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с отсутствием права на приобретаемый земельный участок, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4) кадастровый паспорт;

5) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

В случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения уполномоченного исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка в порядке, установленном [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о кадастре. При этом местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом: фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

В течение 30 дней со дня поступления вышеуказанного заявления уполномоченный орган принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности или аренды.

В течение 30 дней с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

**Аренда земельных участков** ([ст. 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ) будет рассмотрена ниже, в [лекции](#P246) "Договоры с земельными участками".

**Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)** ([ст. 23](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7DF267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ). Как вещное право сервитуты возникли еще в Древнем Риме в условиях частной собственности на землю и отражают необходимость в постоянном пользовании чужим, обычно соседним, земельным участком для прохода, проезда, прогона скота, прокладки линий связи и их последующего обслуживания и т.д. Холмистая сельская местность при дефиците воды требовала ограничить собственнические правомочия мелких землевладельцев в пользу соседей. Сельские повинности были связаны с правом прохода, проезда, перевозки грузов, проведения воды через чужую землю. Сервитуты устанавливаются в тех случаях, когда на земельных участках, обремененных правами других лиц, находятся различные инженерные коммуникации, это могут быть трубопроводы, линии связи, линии электропередачи. Для их обслуживания организация, занимающаяся их эксплуатацией, должна иметь возможность свободного прохода и проезда по земельным участкам без каких-либо препятствий.

Действующее российское законодательство различает частный и публичный сервитуты. **Частный сервитут** устанавливается в соответствии с гражданским законодательством ([п. 1 ст. 23](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E16BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ). Согласно [пункту 1 статьи 274](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B2D6227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка) 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). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут устанавливается по соглашению сторон (между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка) и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. Если соглашение об установлении или условиях сервитута не достигнуто, то спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу. Он не может быть самостоятельным предметом сделок (купли-продажи, залога).

По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

**Публичный сервитут** устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения ([п. 2 ст. 23](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7DF207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммуникаций, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

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

**(Межевые знаки - это обозначения, которые размещаются на всех поворотных точках границ земельного участка).**

- проведения дренажных работ на земельном участке;

- забора воды и водопоя, прогона скота через земельный участок;

- сенокоса или пастьбы скота на земельном участке;

- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки в установленном порядке;

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

- свободного доступа к прибрежной полосе.

В настоящее время возможно применение по аналогии лесного, водного и градостроительного законодательств, которые детально определяют порядок возникновения соответствующих сервитутов. Но в условиях формирования объектов недвижимости существует иная практика, когда сервитуты устанавливаются на основании решения компетентных органов о предоставлении земельного участка или переоформлении прав на него.

Лица, использующие земельные участки на правах сервитута, не только не вправе распоряжаться ими, но и имеют ограниченные полномочия при использовании земли. Как правило, их права ограничены возможностью прохода и проезда по земельным участкам.

**Безвозмездное срочное пользование земельным участком** ([ст. 24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ). В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на условиях и в порядке, которые установлены [статьей 39.10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66011BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, в том числе в виде служебного надела;

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

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, государственных природных заповедников и национальных парков.

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

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

Лица, использующие земельные участки в виде служебных наделов, обязаны:

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

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

- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- не допускать загрязнения, захламления, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий; выполнять иные требования, предусмотренные [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ и другими федеральными законами.

В соответствии со [статьей 39.10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66016BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

1) лицам, указанным в [пункте 2 статьи 39.9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66111BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ на срок до одного года;

2) в виде служебных наделов работникам организаций в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD76713BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

3) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;

4) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

5) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5731CD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;

6) гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

7) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

8) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

9) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем пять лет;

10) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в утвержденный в установленном Правительством РФ порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем пять лет;

11) некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства на срок не более чем пять лет;

12) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;

13) лицам, относящимся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и их общинам в местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности для размещения зданий, сооружений, необходимых в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, на срок не более чем десять лет;

14) лицам, с которыми в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C1ED2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 29.12.2012 N 275-ФЗ "О государственном оборонном заказе", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5731CD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд" заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, если для выполнения этих работ и оказания этих услуг необходимо предоставление земельного участка, на срок исполнения указанного контракта;

15) некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства;

16) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъятого земельного участка на срок, установленный настоящим [пунктом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66017BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

17) лицу, имеющему право на заключение договора безвозмездного пользования земельным участком, в случае и в порядке, которые предусмотрены Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5701DD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства".

Срок безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по заявлению заинтересованного в получении земельного участка лица с учетом ограничений, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66017BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P).

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

**Тема 4. Возникновение прав на землю. Прекращение и ограничение прав на землю**

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) / С.А. Боголюбов, А.И. Бутовецкий, Е.Л. Ковалева и др.; под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 784 с.

**Глава V. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

Комментарий к [главе V](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC33A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" из комментируемой [главы](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) был исключен целый ряд статей ([28](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F3BD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) - [34](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F3BD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), [36](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78D3CD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), [38](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78D3DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) - [39](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78D3DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ)), направленных на регулирование порядка предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Это обусловлено тем, что ЗК РФ с 1 марта 2015 г. дополнен новой [главой V.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78D3ED6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), полностью посвященной указанным вопросам. При этом необходимость введения их нового правового регулирования была связана со значительным числом пробелов и коллизий в данной сфере.

Так, наличие в [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ разных процедур предоставления земельных участков в зависимости от цели их предоставления - для строительства и для целей, не связанных со строительством, не учитывало того факта, что зачастую разрешенное использование земельного участка допускает строительство на нем, а также предусматривает и возможность использования такого земельного участка без его застройки. Такая правовая неопределенность нередко приводила к формированию разной практики применения [ст. 34](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC33834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ <1>. Указание в [ст. 34](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC33834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, только гражданам также приводило к отсутствию однозначной практики применения [ст. 34](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC33834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ в отношении юридических лиц.

--------------------------------

<1> См., напр.: [Определение](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E3B8FD5C7013BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Верховного Суда РФ от 24 марта 2010 г. N 5-Г10-14 // СПС "КонсультантПлюс".

Правоприменительная практика выявила также ряд существенных проблем при реализации процедуры предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства. Например, из содержания [п. п. 3](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C93334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [4](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC73234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [6 ст. 30](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3FD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ можно было сделать вывод, что при наличии сформированного земельного участка его предоставление должно было осуществляться только без предварительного согласования места размещения объекта (т.е. на торгах или без проведения торгов при условии предварительной публикации и отсутствия заявлений иных лиц), даже в случае его предоставления для строительства объектов государственного или муниципального значения <1>.

--------------------------------

<1> Учитывая, что такая ситуация не способствовала решению государственных и муниципальных задач, Департаментом недвижимости Министерства экономического развития РФ было дано разъяснение о возможности предоставления земельного участка по процедуре выбора земельного участка, находящегося в федеральной собственности, для строительства объектов недвижимости в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, а также в аренду государственным и муниципальным предприятиям ([письмо](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063EABAF65C7011E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J) от 13 марта 2009 г. N Д23-651 // СПС "КонсультантПлюс").

Запрет в [п. 11 ст. 30](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDDC33D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ предоставления земельных участков с предварительным согласованием места размещения объекта при размещении таких объектов в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки, в свете отсутствия в Градостроительном [кодексе](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4537C1CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ 2004 г. понятия "градостроительная документация о застройке", приводил к тому, что основной принцип разграничения случаев предоставления земельных участков на торгах и без проведения торгов характеризовался правовой неопределенностью <1>. Кроме того, сложившаяся судебная практика свидетельствовала, что выполнение процедуры предварительного согласования места размещения объекта не всегда обеспечивало дальнейшее предоставление земельного участка без проведения торгов даже для крупных инфраструктурных проектов, имеющих важное социальное и экономическое значение, поскольку, по мнению Высшего Арбитражного Суда РФ, в случае если на земельный участок, в отношении которого осуществлялась процедура выбора с предварительным согласованием места размещения объекта, претендует нескольких лиц, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам [п. 4 ст. 30](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC73234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ <2>.

--------------------------------

<1> См., напр.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E1B9F15D7113BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 2 июля 2013 г. N 1633/13 // СПС "КонсультантПлюс".

<2> [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E3BAF55A7519BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 14 сентября 2010 г. N 4224/10 // СПС "КонсультантПлюс".

В связи с этим ЗК РФ [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC23D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) N 171-ФЗ был дополнен отдельной [главой](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78D3ED6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), содержащей во многом принципиально новые подходы к регулированию порядка предоставления находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков с учетом недостатков ранее действовавшего законодательства в данной сфере, выявленных пробелов и коллизий и сложившейся судебной практикой (подробнее см. [комментарий к главе V.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB578DFC1DE063E3B4F75A7C11E20BE44CF867357B67D3B21305F38F35DCC7306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) ЗК РФ).

В комментируемой [главе](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) сохранены в основном статьи, регулирующие общие положения о возникновении, переходе прав на земельные участки независимо от формы собственности на них.

Статья 25. Основания возникновения прав на землю

Комментарий к [статье 25](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)

[Часть 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) содержит отсылочную норму к гражданскому законодательству и иным федеральным законам в части установления ими оснований возникновения прав на земельные участки. При этом в [статье](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) указано только на права, предусмотренные [главами III](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC33D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) и [IV](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F08738D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ, в которых говорится о праве собственности на земельные участки (частной и публичной), аренды, праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), праве безвозмездного пользования. Не учитывается, что [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC93334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) N 171-ФЗ из [главы IV](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F08738D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ (но не из гражданского законодательства и [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ!) были исключены право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и право пожизненного наследуемого владения земельным участком в целях исключения внутреннего дублирования норм в [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ.

Указанные виды прав также возникают по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, в связи с чем [ч. 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) подлежит в этой части расширительному толкованию.

Основания возникновения гражданских прав и обязанностей определены [ст. 8](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC53334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ, согласно которой гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. При этом применительно к возникновению прав на земельные участки можно отнести следующие основания, из числа предусмотренных [ст. 8](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC53234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ:

1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности;

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

5) вследствие иных действий граждан и юридических лиц;

6) вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Кроме того, [ст. 8](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F18B3CD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F653711ABF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC33C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 30 декабря 2012 г. N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (СЗ РФ. 2012. N 53 (ч. 1). Ст. 7627) дополнена таким новым основанием возникновения прав, как решения собраний в случаях, предусмотренных законом. В настоящее время решение общего собрания не является самостоятельным основанием возникновения прав на земельные участки, но в ряде случаев их наличие будет условием возникновения таких прав, например, решение общего собрания членов некоммерческой организации, созданной гражданами, о распределении земельных участков между членами такой организации, решение общего собрания членов некоммерческой организации, созданной гражданами, о приобретении земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного такой организации для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, и др.

В отношении возможности приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в порядке приобретательной давности в соответствии со [ст. 234](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDFC53834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ, необходимо отметить, что, как предусмотрено в [п. 16](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F55C7112BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC43234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", при разрешении споров в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, следует учитывать, что они приобретаются в собственность в порядке, установленном земельным законодательством.

При этом земельным законодательством Российской Федерации не предусматривается возможность приобретения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в порядке приобретательной давности.

В числе федеральных законов, содержащих основания возникновения прав на земельные участки можно отметить Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B721DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC13834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (СЗ РФ. 2008. N 30 (ч. II). Ст. 3617), предусматривающий до принятия Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4587513BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 24 ноября 2014 г. N 356-ФЗ передачу в собственность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства в качестве имущественного взноса Российской Федерации земельных участков, находящихся в федеральной собственности, на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, принимаемого на основании соответствующего документа <1>. Включаемые в состав имущественного комплекса унитарного предприятия земельные участки приватизируются по правилам, установленным Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B7612BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (СЗ РФ. 2002. N 4. Ст. 251). [Часть 5 ст. 16](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F05F7218BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC83F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. I). Ст. 15) связывает возникновение права собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, с моментом формирования такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

--------------------------------

<1> Согласно [ст. 7](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4587513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C43A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона от 24 ноября 2014 г. N 356-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 1 января 2015 г. право собственности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства на переданные Фонду в качестве имущественного взноса Российской Федерации земельные участки и иные объекты недвижимого имущества Фонда прекратилось (за исключением земельных участков и иных объектов недвижимого имущества Фонда, указанных в [ч. ч. 2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4587513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C43E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) и [3 статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4587513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C43D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)) и возникли права публично-правовых образований. В настоящее время согласно [ч. 2.1 ст. 3](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B721DBF01EC15F465327438C4B55A09F48D34D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Федерального закона от 24 июля 2008 г. N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" единый институт развития в жилищной сфере выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает юридические и иные действия, в том числе сделки с находящимися в федеральной собственности земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, предусмотренным [ст. 11](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B721DBF01EC15F465327438C4B55A09F48A34D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) указанного Федерального закона другим имуществом, в отношении которого уполномоченным Правительством Российской Федерации межведомственным коллегиальным органом принято предусмотренное [п. 2 ч. 1 ст. 12](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B721DBF01EC15F465327438C4B55A09F48734D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) указанного Федерального закона решение.

Следует отметить, что основания возникновения прав на земельные участки раскрыты не только в гражданском законодательстве, но и содержатся в самом [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) РФ. Так, например, помимо указания на конкретные решения уполномоченных органов о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, договоров, заключаемых в отношении таких земельных участков, [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ предусматривает такие специфичные основания возникновения прав на земельные участки: возникновение публичного сервитута на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, возникновение права на земельный участок, образуемый в результате перераспределения земель и (или) земельных участков.

Следует также отметить, что разные права на земельные участки могут возникать далеко не по всем из предусмотренных гражданским законодательством основаниям. Так, например, в отличие от ранее действовавшего законодательства право безвозмездного пользования земельным участком может возникнуть только на основании договора (ранее также на основании решения уполномоченного органа). Возможность предоставления права пожизненного наследуемого владения земельным участком [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ не предусмотрена, поэтому данное право может возникнуть только в результате наследования такого права в соответствии со [ст. 1181](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F153711DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC73C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) части третьей ГК РФ (СЗ РФ. 2001. N 49. Ст. 4552) или ранее возникшее право может быть установлено решением суда.

Согласно [п. 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) права на земельные участки подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F7893AD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с 1 января 2017 г. - в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"). Это положение соответствует ст. 8.1 ГК РФ, согласно [ч. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F18B3FD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) которой в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. Согласно [ч. 6 ст. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со [ст. ст. 130](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDAC83F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [131](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDAC83334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [132](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C13D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [133.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F68939D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) и [164](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F08B3DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения. Указанная норма фактически воспроизводит [п. 1 ст. 4](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F68739D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Согласно [п. 2 ст. 8.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F18B3AD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

О государственной регистрации прав на земельные участки подробнее см. [комментарий к ст. 26](#Par57) ЗК РФ.

Согласно [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

[Статьей 164](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FD5D7112BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD4C23C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ в прежней редакции предусматривалось, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных [ст. 131](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDAC83334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ и Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Вместе с тем Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F1537C1BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC23B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 7 мая 2013 г. N 100-ФЗ были внесены изменения, исключившее однозначное требование о государственной регистрации таких сделок. Так, в настоящее время указанная [статья](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F08B3ED6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) предусматривает, что, в случае если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации.

В настоящее время исходя из [ст. 609](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDBC73C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ государственной регистрации подлежит договор аренды земельного участка, заключенный на срок более одного года <1>.

--------------------------------

<1> Согласно [ч. 8 ст. 2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F653711ABF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC23234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона от 30 декабря 2012 г. N 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в [ст. ст. 558](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C73F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) (договор продажи жилого помещения), [560](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C63834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) (договор продажи предприятия), [574](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD8C23934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) (договор дарения), [584](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD8C63334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) (договор ренты) ГК РФ, не подлежат применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г. Изначально также предусматривалась отмена правил о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащихся в [ст. 609](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDBC73C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) (договор аренды недвижимого имущества), [651](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C23D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) (договор аренды здания или сооружения), [658](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C73F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) (договор аренды предприятия) ГК РФ, но впоследствии действие указанных правил было восстановлено Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F653741CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 4 марта 2013 г. N 21-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (СЗ РФ. 2013. N 9. Ст. 873). Это было связано с тем, что положения [ГК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ не предусматривают обязательной регистрации права аренды недвижимого имущества. Поэтому регистрация порождаемого договором аренды недвижимого имущества обременения вещных прав арендодателя на недвижимое имущество правами арендатора производится на основании [ст. 26](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F68735D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Закона о государственной регистрации только при регистрации самого договора аренды недвижимого имущества. При этом регистрация права аренды не является самостоятельной государственной регистрацией упомянутого права, а представляет собой запись в Едином государственном реестре прав о произведенной государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, на основании которого возникают права арендатора, обременяющие недвижимое имущество ([п. 3 ст. 26](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C73E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Закона о государственной регистрации).

Согласно [п. 2 ст. 164](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F08B3FD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

[Часть 3 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) устанавливает, что не подлежат возврату земельные участки, возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 г. в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков. Согласно [Определению](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E6B5FC5A7011E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CDCC3306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) Конституционного Суда РФ от 15 июля 2004 г. N 282-О решение вопроса о возврате бывшим собственникам и их потомкам имущества, национализированного в условиях революционного изменения государственного строя, является выражением политической воли государства. Сами по себе данные положения не исключают возможность применения общих норм действующего законодательства, касающихся защиты права собственности, наследования, возмещения причиненного вреда и т.д. в случае обращения гражданина за защитой своих прав в судебном порядке на основе норм гражданского права, что не позволяет рассматривать их как ограничивающие какие-либо конституционные права и свободы.

Статья 26. Документы о правах на земельные участки

Комментарий к [статье 26](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)

[Пункт 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) устанавливает, что документы, удостоверяющие права на земельные участки, предусмотренные [главами III](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC33D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) и [IV](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F08738D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ, определяются в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC53834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с 1 января 2017 г. - в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) "О государственной регистрации недвижимости") (по вопросу прав на земельные участки см. [комментарий к ст. 25](#Par23) ЗК РФ). Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке ([п. 1 ст. 2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Закона N 122-ФЗ, [ч. 5 ст. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD4C43D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Закона N 218-ФЗ).

Ранее [ст. 14](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55B741CBF01EC15F465327438C4B55A09F7893BD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Закона N 122-ФЗ предусматривалось, что проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе. В связи с изменениями, внесенными Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45D7613BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC43C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 3 июля 2016 г. N 360-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (СЗ РФ. 2016. N 27 (часть II). Ст. 4293) свидетельство о государственной регистрации прав исключено, а проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра прав (Единого государственного реестра недвижимости) ([п. 1 ст. 14](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F58735D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Закона N 122-ФЗ, [ч. 1 ст. 28](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C53934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Закона N 218-ФЗ).

Из общего правила, установленного [п. 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC03334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), есть ряд исключений. Так, согласно [п. 9 ст. 3](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B7518BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC33D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по [форме](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E4B8F55D7411E20BE44CF867357B67D3B21305F38F35DDC0306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J), утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельства о праве собственности на землю по [форме](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BDF35F7C11E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CDBC7306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J), утвержденной Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным [Постановлением](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BDF3512246E05AB142FD6F6533779DF71E04F38F39D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей", свидетельства о праве собственности на землю по [форме](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E1B5FD512246E05AB142FD6F6533779DF71E04F38E38D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. N 177 "Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения".

Аналогичное положение следует из ст. 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", согласно [п. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC23834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) которой права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу указанного Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Согласно [п. 2 указанной статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC73C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) государственная регистрация возникшего до введения в действие указанного Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной сделки с объектом недвижимого имущества. Указанные положения воспроизведены и в [ч. ч. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C83934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [3 ст. 69](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C83F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".

Второе исключение из общего правила - случаи, когда права на земельный участок возникают не с момента их государственной регистрации, а в силу закона (например, право на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом). Согласно [ст. 23](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C33834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Согласно [ч. 2 ст. 69](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C83834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Третье исключение предусмотрено в [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28B35DFCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ), согласно которому договоры аренды, субаренды, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Следует отметить, что для разрешения вопроса, подлежит договор государственной регистрации или нет, значимым является момент подписания договора, а не дата подачи документов на государственную регистрацию, следовательно, договор аренды земельного участка с учетом даты его подписания, со сроком его действия более года, представленный на государственную регистрацию до истечения срока его действия, подлежит государственной регистрации вне зависимости от того, составляет ли срок его действия на момент государственной регистрации менее одного года <1>.

--------------------------------

<1> См., напр.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5595EC1DE063E3BFF652751DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) ФАС Уральского округа от 1 ноября 2012 г. N Ф09-9107/12 по делу N А76-1354/12.

Кроме того, необходимо иметь в виду, что договор аренды земельного участка, заключенный или возобновленный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации, поскольку исходя из комментируемой нормы следует, что государственной регистрации подлежит договор аренды земельного участка, заключенный только на срок не менее одного года <1>.

--------------------------------

<1> Аналогичная позиция ВАС РФ следует из [п. 6](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B9F3537513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC33A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 (ред. от 25 декабря 2013 г.) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1; 2013. N 4; 2014. N 3.

Также на практике возникает вопрос о необходимости государственной регистрации договора аренды, заключенного на срок менее одного года, но в результате продления которого данный срок увеличился. В связи с этим необходимо отметить, что фактически по окончании первоначального срока действия договора между сторонами начинает действовать новый договор аренды, условия которого могут быть идентичны условиям окончившегося договора. В таком случае при продлении договор аренды не подлежит государственной регистрации, так как срок продления (срок аренды по новому договору) будет менее одного года (информационное [письмо](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E1BCF1597511E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CDBC5306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) ВАС РФ "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Вестник ВАС РФ. N 4. 2001).

В отношении договора безвозмездного пользования необходимо отметить, что [ГК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ не устанавливает необходимости государственной регистрации такого договора.

Важно отметить, что согласно ранее действовавшей редакции [ст. 165](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FD5D7112BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD4C53B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ предусматривалось, что несоблюдение в случаях, установленных законом, требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной. Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F1537C1BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC23F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 7 мая 2013 г. N 100-ФЗ "О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (СЗ РФ. 2013. N 19. Ст. 2327) указанное положение из [ГК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ было исключено. Так, в настоящее время [ст. 165](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD4C53934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ предусмотрено, что если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. Срок исковой давности по указанным требованиям составляет 1 год.

С принятием указанного Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F1537C1BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC73834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 7 мая 2013 г. N 100-ФЗ претерпела изменения и [ст. 168](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FD5D7112BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD4C43834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ, согласно которой ранее предусматривалось, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушений. Согласно действующей редакции данной [статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F08935D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. Ничтожной сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, признается, только если при этом она посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, а также в случаях, предусмотренных иными законами.

Следует также отметить, что согласно позиции Высшего Арбитражного Суда РФ ([Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B9F3537513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC73E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (в ред. [Постановления](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F75D761EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Пленума ВАС от 25 января 2013 г. N 13) // Вестник ВАС РФ. 2012. N 1; 2013. N 4; 2014. N 3) в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон ([ст. 310](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F39DCC2306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) ГК РФ), и оснований для применения судом положений [ст. ст. 1102](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3EDAC63A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [1105](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3EDAC93834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) этого Кодекса не имеется. В силу [ст. 309](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DD8C53B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

В то же время в силу [ст. 308](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DD8C23834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется [п. 1 ст. 617](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDAC33B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ.

За самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю [ст. 7.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF758771EBF01EC15F465327438C4B55A09F58C34DFCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Кодекса РФ об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

Статья 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков

Комментарий к [статье 27](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC33B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)

Комментируемой [статьей](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC33B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) регулируется такое свойство земельных участков, как их оборотоспособность. При этом [ч. 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC33A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) определено, что оборотоспособность земельных участков определяется гражданским и земельным законодательством.

Согласно [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC33934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) земельные участки могут быть изъяты из оборота или ограничены в обороте. Данная норма корреспондировала с ранее действовавшими положениями [ст. 129](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDAC93234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ. Вместе с тем Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FC5E711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 2 июля 2013 г. N 142-ФЗ "О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (СЗ РФ. 2013. N 27. Ст. 3434) из [ГК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ было исключено понятие "изъятие из оборота". Так, согласно [ст. 129](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F68A3AD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ в редакции указанного Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FC5E711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте. Законом или в установленном законом порядке могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав, в частности предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению.

Следует отметить, что был сохранен в прежней редакции [п. 3 ст. 129](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDAC83834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ, согласно которому земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Также указанным Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FC5E711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC83A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) N 142-ФЗ предусматривается, что правовой режим объектов гражданских прав, которые до дня вступления в силу данного Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FC5E711EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) признавались изъятыми из оборота и в соответствии с [п. 2 ст. 129](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F68A3BD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ признаются ограниченными в обороте, сохраняется.

С учетом вышеизложенного представляется, что при определении возможности оборота земельных участков как объектов гражданских прав приоритет будут иметь положения комментируемой [статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC33B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J). При этом следует отметить, что содержание ограничений оборота земельных участков является разным в зависимости от того, являются ли они изъятыми или ограниченными в обороте. Так, изъятые из оборота земельные участки не только не могут предоставляться в частную собственность, но и не могут также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Ограниченные в обороте земельные участки не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Таким случаем, в частности, является [ст. 16](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F05F7218BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC83F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", согласно которой земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав данного дома объекты недвижимого имущества, сформированный до введения в действие Жилищного [кодекса](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55B721EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме ([письмо](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E7B5FD5A7711E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J) Министерства экономического развития Российской Федерации от 19 июля 2010 г. N Д23-2704).

[Пункты 4](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC33E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) и [5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC23D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) устанавливают признаки, наличие которых свидетельствует об отнесении земельного участка к изъятым или ограниченным в обороте.

Изъяты из оборота могут быть только земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности определенными объектами, при этом следует отметить, что слово "объекты" используется в широком смысле, в том числе как определенные территории, а не только как объекты недвижимости.

Так, к числу изъятых из оборота относятся земельные участки, занятые государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных [ст. 95](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C03834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ). Цели, порядок создания и правовой режим государственных природных заповедников и национальных парков раскрываются Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C741DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" (СЗ РФ. 1995. N 12. Ст. 1024; 2005. N 1. Ст. 25; 2008. N 30. Ст. 3616; 2013. N 52. Ст. 6971).

При этом необходимо отметить следующие исключения из общего правила отнесения таких земельных участков к изъятым из оборота. [Пунктом 6 ст. 95](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28D38DCCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на земли национальных парков и не нарушает режима использования земель государственных заповедников и национальных парков.

Согласно [п. 4 ст. 10](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C741DBF01EC15F465327438C4B55A09F78A3789907F6ADF1F05D81402A6B5106174JDJ) Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях" на специально выделенных федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится государственный природный биосферный заповедник, участках биосферного полигона государственного природного биосферного заповедника для обеспечения предусмотренных положением об этом полигоне видов деятельности, развития познавательного туризма, физической культуры и спорта допускается размещение объектов капитального строительства и связанных с ними объектов инфраструктуры, перечень которых устанавливается Правительством РФ для каждого биосферного полигона государственного природного биосферного заповедника. Земельные участки, необходимые для осуществления указанной деятельности, могут предоставляться гражданам, юридическим лицам в аренду. Возможность предоставления в аренду относится и к земельным участкам, предназначенным для осуществления рекреационной деятельности и расположенным в соответствующей функциональной зоне в границах национальных парков [(ст. 17)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C741DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C93234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J).

[Статьями 11](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C741DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C33D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) и [16](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C741DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C53F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) указанного Федерального закона предусмотрено, что федеральные государственные бюджетные учреждения, осуществляющие управление государственными природными заповедниками и национальными парками, вправе предоставлять на участках частичного хозяйственного использования своим работникам в безвозмездное пользование служебные наделы в порядке, установленном [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ.

Иные основания отнесения земельных участков к изъятым из оборота можно охарактеризовать как направленные на обеспечение обороны страны и безопасности государства <1>. Такой подход в полной мере соответствует закрепленному в [ст. 55](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38D3CD4CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Конституции РФ принципу, согласно которому права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

--------------------------------

<1> При этом для решения вопроса об отнесении земельных участков к изъятым из оборота на основании [подп. 2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28A3FDFCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) - [10 п. 4 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC23E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) следует руководствоваться отраслевым законодательством - соответственно Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4527C1FBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 31 мая 1996 г. N 61-ФЗ "Об обороне" (СЗ РФ. 1996. N 23. Ст. 2750), [ст. 22](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B9FC5D741CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC83234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального конституционного закона от 31 декабря 1996 г. N 1-ФКЗ "О судебной системе" (СЗ РФ. 1997. N 1. Ст. 1), Федеральным конституционным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F761DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 23 июня 1999 г. N 1-ФКЗ "О военных судах Российской Федерации" (СЗ РФ. 1999. N 26. Ст. 3170), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF558741FBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 3 апреля 1995 г. N 40-ФЗ "О федеральной службе безопасности" (СЗ РФ. 1995. N 15. Ст. 1269), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45D7C1BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 27 мая 1996 г. N 57-ФЗ "О государственной охране" (СЗ РФ. 1996. N 22. Ст. 2594), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F2597C1DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 21 ноября 1995 г. N 170-ФЗ "Об использовании атомной энергии" (СЗ РФ. 1995. N 48. Ст. 4552); [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55B7313BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Российской Федерации от 14 июля 1992 г. N 3297-1 "О закрытом административно-территориальном образовании" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1992. N 33. Ст. 1915); [ст. 16](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F0587C12BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC93B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Уголовно-исполнительного кодекса (СЗ РФ. 1997. N 2. Ст. 198), [ст. 3](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C751FBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC33C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Закона Российской Федерации от 14 января 1993 г. N 4292-1 "Об увековечении памяти погибших при защите Отечества" (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. N 7. Ст. 245; СЗ РФ. 2004. N 35. Ст. 3607); Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55A701BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 12 января 1996 г. N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле" (СЗ РФ. 1996. N 3. Ст. 146); [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55A731BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Российской Федерации от 1 апреля 1993 г. N 4730-1 "О Государственной границе Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации. 1993. N 17. Ст. 594).

[Пунктом 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC23D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) определены основания отнесения земельных участков к ограниченным в обороте. При этом необходимо отметить, что ограничены в обороте могут быть только земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

При определении ограничения в обороте земельных участков в пределах особо охраняемых природных территорий следует учитывать, что в соответствии со [ст. 2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C741DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC83D34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях" к особо охраняемым природным территориям (за исключением государственных природных заповедников и национальных парков) относятся природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки и ботанические сады. Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BAFC5B7712BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 28 декабря 2013 г. N 406-ФЗ из указанного перечня были исключены лечебно-оздоровительные местности и курорты.

При этом предусмотрено, что законами субъектов РФ могут устанавливаться и иные категории особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения.

Устанавливая основания для ограничения земельных участков в обороте, законодатель говорит об их нахождении в пределах особо охраняемых природных территорий, а не земель особо охраняемых природных территорий. Это свидетельствует о том, что нахождение в границах особо охраняемой природной территории земельного участка является основанием для его ограничения в обороте независимо от категории земель, к которой относится такой земельный участок.

Совсем иной подход можно отметить в [подп. 2 п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDDC33E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), согласно которой ограниченным в обороте является земельный участок из состава земель лесного фонда, т.е. здесь важно отнесение земельного участка к определенной категории земель. При этом целесообразным представляется отметить, что согласно позиции Федерального агентства лесного хозяйства в связи с ограничением в обороте земельных участков из состава земель лесного фонда объекты лесной инфраструктуры, созданные арендаторами лесных участков, после того как отпадет надобность в них, подлежат сносу, а земли, на которых они располагались, - рекультивации ([ст. 13](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F35C761CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC63B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЛК РФ) ([письмо](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F5537113BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 20 ноября 2012 г. N НК-10-47/13381).

При решении вопроса об ограничении земельного участка в обороте на основании [подп. 3 п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28E3789907F6ADF1F05D81402A6B5106174JDJ) следует руководствоваться понятием водного объекта, раскрываемым в Водном кодексе РФ (СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2381), согласно [п. 4 ст. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF25F751DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) которого водный объект - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима. При этом выделяют поверхностные (моря, реки, ручьи, каналы, водоемы, болота, родники, гейзеры и др.) и подземные водные объекты.

Учитывая, что в соответствии с [п. 2 ст. 261](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F7893789907F6ADF1F05D81402A6B5106174JDJ) ГК РФ, если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения, а также принимая во внимание, что правовое регулирование вопросов определения границ, форм собственности на подземные водные объекты определяется законодательством о недрах, земельный участок является ограниченным в обороте при нахождении на нем поверхностных водных объектов.

Иные основания ограничения в обороте земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предусмотренные [подп. 4](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28D38DFCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) - [14 п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDDC63934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), увязаны с необходимостью сохранения историко-культурного наследия народов Российской Федерации, обеспечения обороны страны и безопасности государства, защиты здоровья населения <1>.

--------------------------------

<1> При решении вопроса об ограничении в обороте земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по основаниям, предусмотренным [подп. 4](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28D38DFCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) - [14 п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDDC63934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), необходимо руководствоваться соответственно Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F2597013BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", [Положением](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E4B4F7527411E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CDCC9306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) об особо ценных объектах культурного наследия народов Российской Федерации, утв. Указом Президента Российской Федерации от 30 ноября 1992 г. N 1487, [Положением](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E6BAF1527F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38F3CD5CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) о Государственном своде особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 октября 1994 г. N 1143; Таможенным [кодексом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F259751ABF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ, [Постановлением](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF05C7613BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. N 405 "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55B7D1ABF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 9 февраля 2007 г. N 16-ФЗ "О транспортной безопасности" (СЗ РФ. 2007. N 7. Ст. 837; 2008. N 30. Ст. 3616; 2009. N 29. Ст. 3634; 2010. N 27. Ст. 3415; 2011. N 7. Ст. 901; N 30, Ст. 4569, 4590; 2013. N 30. Ст. 4041, 4058), [ст. 9](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F7D1CBF01EC15F465327438C4B55A09F08D3CD4CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Кодекса торгового мореплавания РФ (СЗ РФ. 1999. N 18. Ст. 2207), [ст. 3](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF452721BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Кодекса внутреннего водного транспорта РФ (СЗ РФ. 2001. N 11. Ст. 1001), [ст. ст. 40](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55B7C1FBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC63334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J), [42](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55B7C1FBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC83E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Воздушного кодекса РФ (СЗ РФ. 1997. N 12. Ст. 1383), [Приказом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E7BFF75C7711E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J) Министерства транспорта Российской Федерации от 18 апреля 2005 г. N 31 "Об утверждении федеральных авиационных правил "Объекты единой системы организации воздушного движения" (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2005. N 21), [ст. 2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45D7D1EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC33834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона от 10 января 2003 г. N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте Российской Федерации" (СЗ РФ. 2003. N 2. Ст. 169), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4537318BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (СЗ РФ. 2007. N 46. Ст. 5553; 2008. N 30. Ст. 3616; 2009. N 29. Ст. 3582), [ст. 18](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F65C7D1BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC93934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Закона Российской Федерации от 20 августа 1993 г. N 5663-1 "О космической деятельности" (РГ. 1993. 6 окт.; СЗ РФ. 1996. N 50. Ст. 5609; 2003. N 2. Ст. 167), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55A771ABF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 21 июля 1997 г. N 117-ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений" (СЗ РФ. 1997. N 30. Ст. 3589; 2008. N 29. Ст. 3418; 2009. N 1. Ст. 17; 2011. N 50. Ст. 7359), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4537C1BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 8 января 1998 г. N 3-ФЗ "О наркотических средствах и психотропных веществах" (СЗ РФ. 1998. N 2. Ст. 219), [Перечнем](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F2587419BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC13234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров, подлежащих контролю в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 30 июня 1998 г. N 681 (СЗ РФ. 1998. N 27. Ст. 3198), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C7413BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 24 июня 1998 г. N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" (СЗ. 1998. N 26. Ст. 3009), [Критериями](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E1BFF6597511E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CDDC8306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) отнесения опасных отходов к классу опасности для окружающей природной среды, утв. Приказом МПР России от 15 июня 2001 г. N 511 (Природно-ресурсные ведомости. 2001. N 45), Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8FD5C761DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 11 июля 2011 г. N 190-ФЗ "Об обращении с радиоактивными отходами и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F2597213BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 16 июля 1998 г. N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" (СЗ РФ. 1998. N 29. Ст. 3399), [Положением](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E1B5F25A7511E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CDCC0306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) о порядке консервации земель с изъятием их из оборота", утв. Постановлением Правительства РФ от 2 октября 2002 г. N 830 (СЗ РФ. 2002. N 47. Ст. 4676), [ст. 70.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDDC73F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55B731CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", [СанПиН 2.1.4.1110-02](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BFF45E7411E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CDCC5306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. N 10 (РГ. 2002. 8 мая. N 81).

Необходимо отметить, что [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC03C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) N 171-ФЗ был скорректирован [подп. 7 п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F38D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) в части оснований ограничения земельных участков в обороте. Так, недостаточно четкая и допускающая произвольное толкование формулировка "предоставленные для нужд транспорта" была заменена указанием на конкретное назначение земельных участков - для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации 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. При этом был определен и исчерпывающий перечень объектов транспортной инфраструктуры, предназначенные для размещения которых земельные участки ограничиваются в обороте.

Также [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC03234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) N 171-ФЗ было исключено такое основание ограничения земельных участков в обороте, как предоставление для нужд связи [(подп. 8 п. 5)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC53F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J). Это было связано, с одной стороны, с недостаточной четкостью такого основания, а с другой - с тем, что многие организации связи являются частными компаниями и ограничение в обороте земельных участков, предоставленных им в соответствии с законодательством и занятыми принадлежащими им объектами связи, представлялось не вполне обоснованным и не обеспечивающим баланс публичных и частных интересов.

Следует отметить, что на практике неоднократно поднимался вопрос о конституционности того или иного основания ограничения земельного участка в обороте (чаще всего основания, предусмотренного [подп. 14 п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDDC63934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)). Согласно позиции Конституционного Суда РФ [ст. 36](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38E3FDACA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Конституции РФ, гарантируя каждому право иметь землю в частной собственности, одновременно закрепляет, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона, и вместе с тем не устанавливает условия реализации данного права, они определяются законодателем в рамках его компетенции. Исходя из данных конституционных предписаний и требования [ст. 55 (ч. 3)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38D3CD4CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Конституции РФ, а также учитывая необходимость обеспечения справедливого баланса между общественными интересами и правами частных лиц, законодатель вправе определить условия отчуждения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в частную собственность, в том числе круг объектов, не подлежащих такому отчуждению. При этом право на приватизацию государственного и муниципального имущества не относится к числу конституционных; оно регламентируется федеральным законодателем исходя из интересов защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и свобод других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства <1>. Таким образом, оспариваемая норма (основание ограничения в обороте) сама по себе не может рассматриваться как нарушающая конституционные права <2>.

--------------------------------

<1> См., напр.: Определения Конституционного Суда РФ от 15 мая 2007 г. [N 379-О-П](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E4B5FC5E7611E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J), от 29 января 2009 г. [N 48-О-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063EABBF35C7711E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J), от 29 января 2009 г. [N 50-О-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063EABBF35C7D11E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J), от 25 февраля 2010 г. [N 189-О-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E3B8F75E701ABF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 27 мая 2010 г. [N 772-О-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E3B9F0587612BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 15 июля 2010 г. [N 1058-О-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E3BAF45F7212BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 17 июня 2013 г. [N 915-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E1B8F55F7C1FBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 16 июля 2013 г. [N 1197-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E1B9F058741ABF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 23 июня 2016 г. [N 1402-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E6BAF35F7D13BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) // СПС "КонсультантПлюс".

<2> При рассмотрении вопроса о конституционности [подп. 6 п. 5 ст. 27](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC53934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ [особое мнение](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F65E7419BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) высказал судья Конституционного Суда Российской Федерации Г.А. Гаджиев, согласно которому обнаруживается неопределенность в вопросе о том, насколько необходимым, адекватным и достаточным является установленное [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC33B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) РФ общее ограничение на оборот земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в закрытых административно-территориальных образованиях ([Определение](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F65E7419BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Конституционного Суда Российской Федерации от 24 января 2013 г. N 119-О).

Следует также отметить, что при установлении факта ограничения земельного участка в обороте необходимо учитывать, находится ли земельный участок в государственной или муниципальной собственности, а также в зависимости от основания ограничения в обороте - разрешенное использование земельного участка и (или) нахождение его в пределах определенных территорий, зон, которые должны быть установлены в соответствии с отраслевым законодательством Российской Федерации. Например, отнесение природных объектов и территорий к особо охраняемым природным территориям осуществляется согласно Федеральному [закону](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45C741DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) "Об особо охраняемых природных территориях" принятием нормативного правового акта органов государственной власти. Границы зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого, хозяйственно-бытового водоснабжения, утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ. Поэтому простое указание в кадастровых паспортах сведений о нахождении спорных земельных участков в границах той или иной территории, зоны само по себе не свидетельствует об установлении такой зоны в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Помимо оснований ограничения земельных участков в обороте также установлен запрет на приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы, определенной в соответствии с Водным [кодексом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF25F751DBF01EC15F465327438C4B55A09F28D35D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования [(п. 8)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDDC63834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J).

Запрет на приватизацию земельных участков, на которых находятся пруды и обводненные карьеры, представляет собой частный случай ограничения в обороте по основанию, предусмотренному [подп. 3 п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28E3789907F6ADF1F05D81402A6B5106174JDJ). Согласно [ст. 6](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF25F751DBF01EC15F465327438C4B55A09F28D35D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Водного кодекса РФ полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.

Понятие территорий общего пользования раскрывается в [п. 12 ст. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF4537C1CBF01EC15F465327438C4B55A09F78D34D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Градостроительного кодекса РФ, согласно которому территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Аналогичное правило закреплено и в [п. 12 ст. 85](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F2893789907F6ADF1F05D81402A6B5106174JDJ) ЗК РФ, согласно которому земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Согласно [п. 6 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28838D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55F741EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018; 2003. N 28. Ст. 2882; 2004. N 41. Ст. 3993; N 52. Ст. 5276; 2005. N 30. Ст. 3098; 2008. N 20. Ст. 2251; N 49. Ст. 5748; 2009. N 19. Ст. 2283; 2011. N 1. Ст. 32, 47; 2012. N 26. Ст. 3446; N 27. Ст. 3587; 2013. N 23. Ст. 2866; N 49. Ст. 6328; N 52. Ст. 7011). Так, [п. 3 ст. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55F741EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC03834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) указанного Федерального закона определены принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения: 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 Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, 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%. Также предусмотрено, что приватизации не подлежат находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами. При этом необходимо обратить внимание на уточнение Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45D771BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC33E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации" (СЗ РФ. 2016. N 27 (ч. II). Ст. 4287) перечня земельных участков, на которые не распространяется действие [Закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55F741EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) N 101-ФЗ. Так, в этот перечень не вошли земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, поскольку в принципе предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения не допускается, а также земельные участки, предназначенные для ведения животноводства. Земельные участки, предоставленные для ведения садоводства, заменены садовыми земельными участками, поскольку деятельность по ведению садоводства не ограничивается [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF453771BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) N 66-ФЗ, а также является видом деятельности по сельскохозяйственному производству <1>. Соответственно, оборот земельных участков, предоставленных для такого вида деятельности, также должен регулироваться [Законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF55F741EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) N 101-ФЗ.

--------------------------------

<1> Следует отметить, что согласно Классификатору видов разрешенного использования, утв. Приказом Минэкономразвития от 1 сентября 2014 г. N 540, в качестве самостоятельных видов разрешенного использования предусмотрено "Садоводство" (код [1.5](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F353751DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC23834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)) как один из видов "Сельскохозяйственного использования" (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур) и "Ведение садоводства" (код [13.2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F353751DBF01EC15F465327438C4B55A09F28D35D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ)) (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений).

[Статьей 174.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F08739D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ сделка, совершенная с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, ничтожна в той части, в какой она предусматривает распоряжение таким имуществом.

Статьи 28 - 34. Утратили силу с 1 марта 2015 г. - Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC33A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ.

Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение

Комментарий к [статье 35](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F34D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ)

1. [Пункт 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F35D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) корреспондирует с положениями [ст. ст. 271](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDEC83334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) и [552](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C23334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ.

Согласно [Постановлению](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E7BEFC537511E20BE44CF867357B67D3B21305F38F3CD9C7306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" (Вестник ВАС РФ. 2005. N 5) в силу указанных норм покупатель здания, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, сооружение.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F6893DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, сооружения ([п. 1 ст. 271](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3EDFC13F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном [п. 2 ст. 3](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B7518BF01EC15F465327438C4B55A09FA8A3789907F6ADF1F05D81402A6B5106174JDJ) Закона о введении в действие ЗК РФ.

При этом, если новый правообладатель недвижимости не приобрел соответствующий земельный участок ни в собственность, ни в аренду, установленные законодательством правила внесения платы за пользование землей исключают возможность лица по собственному усмотрению определять, что именно он будет уплачивать (земельный налог, арендную плату), и самостоятельно выбирать управомоченное на получение этой платы лицо и ее размер. В подобных случаях правовым основанием для взыскания с фактических пользователей земельных участков неосновательно сбереженных ими денежных средств являются [ст. 1102](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3EDAC63A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ и [ст. ст. 35](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F34D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), [36](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78D3CD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) (с 1 марта 2015 г. - [ст. 39.20](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09FB8738D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ)), [65](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD8C73A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ЗК РФ <1>.

--------------------------------

<1> См.: Постановления Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 июня 2010 г. [N 241/10](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E3BAF65E7D18BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 15 ноября 2011 г. [N 8251/11](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0B8F25D771DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) // СПС "КонсультантПлюс", [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E1BBF05B761FBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 декабря 2013 г. N 12790/13 // Вестник ВАС РФ. 2014. N 3.

Покупатель здания, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Такой подход получил дальнейшее развитие в судебной практике. Так, из смысла комментируемых положений следует, что продавец недвижимого имущества, расположенного на арендованном земельном участке, выбывает из правоотношений на земельный участок с момента государственной регистрации перехода права собственности на такую недвижимость. Поэтому с момента государственной регистрации права собственности на объект недвижимости договор аренды продолжает регулировать отношения по пользованию земельным участком уже с новым собственником недвижимости. Переход к другому лицу прав по договору аренды влечет переход встречных обязательств, которые имелись у прежнего собственника <2>.

--------------------------------

<2> См.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E3BFF55B721CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 октября 2009 г. N 8611/09, [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB559AED1DE063E3BDF652721FBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 4 сентября 2013 г. по делу N А75-9436/2012 // СПС "КонсультантПлюс".

Конституционность [п. 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F35D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), в том числе и его положений, устанавливающих порядок пользования земельным участком в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам, неоднократно пытались оспорить. В связи с этим важно отметить позицию Конституционного Суда РФ, согласно которой указанные положения направлены на определение юридической судьбы земельного участка под объектом недвижимого имущества при его продаже в случаях, когда продавец не являлся его собственником, развивают принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, направлены на защиту прав собственника здания, сооружения, а также связаны с требованием стабильности и преемственности ранее сложившихся отношений и не регулируют отношения, связанные с приобретением земельного участка в собственность, а потому сами по себе не могут расцениваться как нарушающие конституционные права. При этом возможность выбора в конкретной ситуации одного из предусмотренных способов определения порядка пользования земельным участком с учетом заслуживающих внимание обстоятельств конкретного дела позволяет учесть многообразие жизненных ситуаций, с тем чтобы обеспечить справедливую защиту прав и баланс интересов всех участников общей собственности <1>.

--------------------------------

<1> См.: Определения Конституционного Суда РФ от 22 марта 2012 г. [N 511-О-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0BBF65F7D18BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 22 марта 2012 г. [N 512-О-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0BBF65F7D19BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 11 мая 2012 г. [N 749-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0BBFC52711DBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 11 мая 2012 г. [N 750-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0BBFC527112BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 29 мая 2012 г. [N 903-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0B4F552751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 17 июля 2012 г. [N 1372-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0B5F15B7C1ABF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 24 сентября 2012 г. [N 1585-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0B5FC5A751FBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 24 сентября 2012 г. [N 1756-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0B5FD5B721CBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 22 ноября 2012 г. [N 2099-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E1BCFD5B7618BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J), от 17 июня 2013 г. [N 993-О](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E1B8F5527C1EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) // СПС "КонсультантПлюс".

Одной из проблем реализации комментируемой [статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78F34D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) на практике является вопрос о площади земельного участка, право пользования которым переходит к новому собственнику здания, сооружения, поскольку в [ЗК](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) РФ достаточно расплывчато установлено, что переходит "право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования". При этом [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78E3CD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), устанавливающий правила определения предельных размеров площади такой части земельного участка в соответствии с [п. 3 ст. 33](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F18E38D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ, с 1 марта 2015 г. признан утратившим силу. Это связано с тем, что предельные размеры земельных участков должны определяться в соответствии с градостроительным регламентом, принимаемым в составе правил землепользования и застройки.

На практике также зачастую возникает вопрос о невозможности оформления прав на земельный участок под объектом недвижимости в силу сохранения прав прежних собственников такой недвижимости на земельный участок. В связи с этим необходимо отметить, что из [п. 1 ст. 39.20](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09FB8739D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) (ранее [ст. 36](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF45B711EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC53E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)) ЗК РФ следует, что собственники зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение их в аренду у публичного собственника, а не у обладателя права постоянного (бессрочного) пользования ими.

При наличии у собственника объекта недвижимости исключительного права на приобретение соответствующего земельного участка в собственность или в аренду, прекращение права постоянного (бессрочного) пользования не требуется (см., например, [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E0B4F4527619BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Президиума ВАС РФ от 3 апреля 2012 г. N 12955/11 // СПС "КонсультантПлюс").

[Пункт 3 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78E3DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) предусматривает преимущественное право собственника здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, на покупку или аренду земельного участка. Порядок реализации преимущественного права покупки регулируется [ст. 250](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDEC03A34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ.

По смыслу [п. 3 ст. 250](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDEC03E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение 3 месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Исковые требования, предъявленные с пропуском указанного срока, удовлетворению не подлежат. В случае нарушения права преимущественной покупки сособственника недвижимого имущества судебный акт, которым удовлетворен иск о переводе прав и обязанностей покупателя, является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРП.

Следует иметь в виду, что истец в этом случае не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований [п. 3 ст. 250](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDEC03E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ <1>.

--------------------------------

<1> См.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F55C7112BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC53334864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // Вестник ВАС РФ. 2010. N 6.

Положения комментируемого [пункта](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78E3DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) о преимущественном праве не распространяются на случаи продажи земельного участка с публичных торгов, а также случаи продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении, поскольку в данном случае отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение [(п. 4 комментируемой статьи)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78E3ED6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ).

Кроме того, указанное положение не применяется в случае, если здание, сооружение расположено на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, поскольку в данном случае собственник таких зданий, сооружений в силу [ст. 39.20](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09FB8739D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ имеет исключительное право приобрести такой участок на соответствующем виде права.

[Пункт 4 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78E3ED6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) направлен на реализацию принципа земельного законодательства - единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, а также устанавливает исчерпывающий перечень случаев, когда допускается отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, без одновременного отчуждения земельного участка.

Складывавшаяся ранее судебная практика рассматривала сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, как нарушение установленного законом запрета, что в силу [ст. 168](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F0893BD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ГК РФ влекло за собой ничтожность заключенной сделки <1>.

--------------------------------

<1> [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E7BEFC537511E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J) Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", [Определение](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5592FC1DE063E1B9F55C711EBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) Верховного Суда РФ от 30 июля 2013 г. N 4-КГ13-24 // СПС "КонсультантПлюс"; Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" [(п. 79)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BFF45E7119BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDFC23834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. N 7.

Вместе с тем Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B8F1537C1BBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC73834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 7 мая 2013 г. N 100-ФЗ были внесены изменения в [ст. 168](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F08934D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) в части отнесения сделок, совершенных с нарушением закона, к оспоримым (подробнее см. [комментарий к ст. 26](#Par76) ЗК РФ).

Положения [п. 5 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78E35D6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ), регулирующей особенности приобретения прав на земельный участок иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами - собственниками зданий, сооружений, признаны [Постановлением](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E6BBF25A7411E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J) Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. N 8-П не противоречащими [Конституции](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2462D4A31306F7913CD8DF393FD071JDJ) РФ (Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. N 6).

Так, согласно [ст. 62 (ч. 3)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38D3FDDCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Конституции РФ иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации. Тем самым [Конституция](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38D3FDDCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) РФ в качестве общего принципа российского законодательства устанавливает "национальный режим" для иностранных лиц и лиц без гражданства, т.е. в отношении прав и обязанностей приравнивает их к российским гражданам.

Сама по себе возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права на определенных условиях приобретать в собственность и в определенных пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками - постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте ([п. 1 ст. 260](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DDEC73834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ), - не противоречит конституционно-правовому статусу земли как публичного достояния многонационального народа России и вытекает из [ст. 9 (ч. 2)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38F38D5CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) и 35 ([ч. ч. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38E3FDECA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) и [2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38E3FD9CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ)) Конституции РФ во взаимосвязи с ее [ст. 62 (ч. 3)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38D3FDDCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ).

Осуществляя соответствующее регулирование, федеральный законодатель в силу [ст. 55 (ч. 3)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38D3CD4CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Конституции РФ обязан обеспечивать защиту конституционно значимых ценностей и соблюдать баланс конституционных прав, закрепленных, с одной стороны, в указанных статьях [Конституции](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2462D4A31306F7913CD8DF393FD071JDJ) РФ, а с другой - в [ст. 9 (ч. 1)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38F38DACA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ), согласно которой земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и в [ст. 36 (ч. 1)](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38E3FD5CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ), согласно которой право иметь в частной собственности землю принадлежит гражданам и их объединениям. При этом, однако, он должен исходить из вытекающего из [ст. ст. 9](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38F38DACA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) и [36](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38E3FD5CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Конституции РФ приоритета права российских граждан иметь в собственности землю, обеспечивая рациональное и эффективное использование земли и ее охрану, защиту экономического суверенитета Российской Федерации, целостность и неприкосновенность ее территории ([ч. ч. 1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38F3ED5CA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) и [3 ст. 4](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0B4F35F7F4CE803BD40FA603A2470D4FB1F04F38F3FDDCA6F6E96480CC41019B8B20E614DBF78JAJ) Конституции РФ).

Реализуя свою конституционную обязанность, федеральный законодатель ввел некоторые ограничения для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц в осуществлении права землепользования, тем самым установив изъятия из национального режима регулирования права частной собственности на землю.

Статья 36. Утратила силу с 1 марта 2015 г. - Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC23E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ.

Статья 37. Особенности купли-продажи земельных участков

Комментарий к [статье 37](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC73B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J)

Отношения, связанные с куплей-продажей земельных участков, регулируются [параграфом 7 главы 30](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C33C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ "Продажа недвижимости". Комментируемой [статьей](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC73B34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) устанавливаются только особенности такой купли-продажи. Кроме того, особенности купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлены [главой V.1](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F78D3ED6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ.

В качестве особенностей купли-продажи земельных участков можно отметить конкретизацию требования [ст. 554](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C53C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ об определении недвижимого имущества. Так, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F2597312BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с 1 января 2017 г. кадастровый учет осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C53F34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" <1>).

--------------------------------

<1> При этом следует отметить, что согласно [части 4 статьи 69](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F65A7513BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD5C83E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F2597312BF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости и не прекращены и которым присвоены органом регистрации прав условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F15E751BBF01EC15F465327438C4A75A51FE8D38C3C13E21D01D037CJ6J) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", также считаются ранее учтенными объектами недвижимости. Аналогичные положения о ранее учтенных объектах недвижимости содержит и [ч. 1 ст. 45](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5F2597312BF01EC15F465327438C4B55A09F28D3DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) Закона N 221-ФЗ.

[Пунктом 1 ст. 551](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B5FC58711CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CD9C23E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Согласно [Постановлению](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3B4F55C7112BF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDDC73234864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) Пленума Верховного суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10, Пленума ВАС РФ N 22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (Вестник ВАС РФ. 2010. N 6) отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании [ст. 305](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3DD8C33834864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

[Пункт 3 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC73C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) устанавливает последствия предоставления продавцом заведомо ложной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами.

Как отмечено судами, из смысла данной нормы следует, что для возникновения у покупателя права требовать расторжения договора купли-продажи земельного участка необходимо одновременно наличие следующих обстоятельств:

- информация об ограничениях и обременениях земельного участка должна быть заведомо ложной, т.е. содержащей сведения об обстоятельствах, не имеющих места в реальности, а также точно известная предоставившему ее лицу;

- знание данной информации может повлиять на приобретение земельного участка <1>.

--------------------------------

<1> См., напр.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5583F01DE063E5BBF05F7711E20BE44CF867357B67C1B24B09F18B22DDC4253DD21F70J1J) Федерального арбитражного суда Центрального округа от 17 апреля 2013 г. по делу N А36-5149/2012.

Важно также отметить, что Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E3BBF25B721FBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC93E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 8 марта 2015 г. N 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" (СЗ РФ. 2015. N 10. Ст. 1412) ГК РФ был дополнен [ст. 431.2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3BDBC8306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J), согласно которой сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

Признание договора незаключенным или недействительным само по себе не препятствует наступлению последствий, предусмотренных [абзацем первым настоящего пункта](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3BDBC8306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J).

Предусмотренная настоящей [статьей](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45F721CBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3BDBC8306B835954CB1603A6B7157D4FBD887FJ5J) ответственность наступает, если сторона, предоставившая недостоверные заверения, исходила из того, что другая сторона будет полагаться на них, или имела разумные основания исходить из такого предположения.

Установленные [п. п. 2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC73934864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) и [3 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDEC73C34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) правила о недействительности включаемых в договор купли-продажи земельных участков условий и последствий предоставления заведомо ложной информации применяются также к договору мены. Следует отметить, что с 1 марта 2015 г. ЗК РФ дополнен возможностью заключения договора мены земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, особенности которого регулируются [главой V.2](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45B751EBF01EC15F465327438C4B55A09FA8F3DD6956A7B871003C20A07BDA912634F7BJDJ) ЗК РФ.

Статьи 38 - 39. Утратили силу с 1 марта 2015 г. - Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=27EC10449B55AF326CDB5881E91DE063E0BCF45A7D1DBF01EC15F465327438C4B55A09F28F3CDCC23E34864C45931905BCA9106653BF8AF773J7J) от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ.

**Глава VII. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ**

Статья 44. Основания прекращения права собственности на земельный участок

Комментарий к [статье 44](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF72DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

Приведенный в [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF72DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) перечень оснований прекращения права собственности на земельные участки в целом соответствует норме [ст. 235](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C977D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ об общих основаниях прекращения права собственности. Однако в [ГК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C977D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) РФ упоминается также о прекращении права собственности в случае гибели или уничтожения имущества - по отношению к земле такая ситуация невозможна: даже в случае деградации земли, нарушения почвенного покрова непосредственно земельный участок никуда не исчезает. Кроме того, в упомянутой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C977D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ названа возможность установления законодательством иных случаев утраты права собственности на имущество. [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ такой возможности не предусматривает. Таким образом, установленный им перечень оснований прекращения права собственности на земельные участки является исчерпывающим.

Условия и порядок отчуждения собственником земельного участка регламентированы [ст. 52](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ; отказа лица от права на земельный участок - [ст. 53](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ (см. [комментарий к ним](#Par170)).

Принудительное лишение собственника земельного участка возможно по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. [Статья 235](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C977DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ предусматривает, что принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме следующих случаев:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам.

По российскому законодательству гражданин отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание ([ст. 24](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA71DB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ); гражданин, являющийся индивидуальным предпринимателем, если он не в состоянии удовлетворить требования кредиторов, связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности, может быть признан несостоятельным по решению суда, и требования кредиторов в этом случае удовлетворяются за счет принадлежащего ему имущества ([ст. 25](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F1CD7BD26BC54FDF9FA968A778C0EC1BC6C1P1O6J) ГК РФ); юридические лица, кроме финансируемых собственником учреждений, отвечают по своим обязательствам всем принадлежащим им имуществом ([ст. 56](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FAC8798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ГК РФ).

В соответствии со [ст. 278](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CF71D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ обращение взыскания на земельный участок по обязательствам собственника допускается только на основании решения суда (в то время как для другого имущества в соответствии со [ст. 237](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C974DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ законом или договором может быть предусмотрен иной порядок обращения взыскания).

Право собственности на имущество (в том числе земельный участок), на которое обращается взыскание, прекращается у собственника с момента возникновения права собственности на изъятое имущество у лица, к которому переходит это имущество;

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу.

Так, [ст. 5](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB71DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" установлена обязанность собственника произвести отчуждение оказавшихся в его собственности по допускаемым законом основаниям (например, по завещанию) земельного участка или доли в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, если это влечет нарушение установленных законодательством требований. Такие требования установлены [ст. ст. 3](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA75DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) и [4](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB70D034C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) указанного Федерального закона. В соответствии с ними, в частности, участок сельскохозяйственных земель не может быть меньше установленного размера; в собственности одного лица и его родственников не могут находиться земельные площади в пределах одного района больше установленного размера; иностранные граждане и иностранные юридические лица не могут иметь в собственности земли сельхозназначения. Если земельный участок (или доля) были приобретены еще до принятия рассматриваемого Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J), они должны быть отчуждены в течение года с момента вступления его в силу; если они приобретены после вступления этого Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) в силу, то в течение года со дня возникновения права собственности либо момента, когда собственник узнал или должен был узнать об обстоятельствах, которые повлекли нарушение [Закона](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J);

3) выкуп у собственника земельных участков для государственных или муниципальных нужд, условия, основания и порядок которого регламентированы нормами [главы VII.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FEC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ;

4) реквизиция (см. [комментарий к ст. 51](#Par148) ЗК РФ);

5) конфискация (см. [комментарий к ст. 50](#Par135) ЗК РФ);

6) отчуждение имущества, в том числе земельного участка, в случаях: выплаты участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре в силу [п. 4 ст. 252](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C870DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ, решения суда о признании права собственника недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором эта недвижимость расположена, в силу [п. 2 ст. 272](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CF72DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ;

7) изъятие у собственника земельного участка при ненадлежащем использовании этого участка в случаях:

- если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности, если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки. Данная норма содержится в [ст. 285](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F0C873D26BC54FDF9FA968A778C0EC1BC6C1P1O6J) ГК РФ;

- если участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не может быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование ([ст. 284](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F0C97BD26BC54FDF9FA968A778C0EC1BC6C1P1O6J) ГК РФ).

В ЗК РФ подробно регламентируется порядок изъятия в двух последних случаях земельных участков у владельцев, пользователей и арендаторов ([ст. ст. 45](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) - [47](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF1F0CC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J)), о собственниках же специально не упоминается. А [ст. 286](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F0C871D26BC54FDF9FA968A778C0EC1BC6C1P1O6J) ГК РФ, посвященная порядку изъятия у собственника земельного участка ввиду его ненадлежащего использования, отсылает к земельному законодательству в части определения органов, уполномоченных принимать решения о таком изъятии, а также установления порядка обязательного заблаговременного предупреждения собственника о допущенных нарушениях. Поскольку специальных норм в отношении процедуры лишения права собственности на земельный участок при нарушениях земельного законодательства не установлено, следует ориентироваться на нормы [ст. 54](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FEC9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ, устанавливающие такую процедуру в отношении землевладельцев и землепользователей (см. [комментарий к этой статье](#Par201)). В частности, к лишению права собственности вполне применимы нормы об обязательности предварительного административного воздействия на нарушителя, о форме предупреждения о нарушении, выносимого органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля, с установлением срока для устранения нарушения.

Кроме того, земельный участок, как и иное имущество, может быть обращен по решению суда в доход государства, если в отношении его не представлены в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии коррупции доказательства его приобретения на законные доходы либо в соответствии с законодательством РФ о противодействии терроризму не представлены сведения, подтверждающие законность приобретения этого участка ([подп. 8](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF4FCC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J), [9 п. 2 ст. 235](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFBF4FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) ГК РФ).

Наконец, прекращение прав собственности на землю может произойти в результате приватизации и национализации.

При приватизации имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, и по решению самого собственника, т.е. государства, муниципальных образований, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законодательством. Так, в ходе земельной реформы были приватизированы земли, занимаемые сельскохозяйственными предприятиями, т.е. они переданы в собственность коллективов этих предприятий бесплатно. В настоящее время земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут быть переданы в собственность бесплатно (например, крестьянским хозяйствам) или проданы гражданам и юридическим лицам.

Однако в соответствии с [п. 4 ст. 1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB70D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположенных на территории субъекта РФ, осуществляется с момента, установленного законом субъекта РФ.

При национализации, наоборот, происходит обращение в государственную собственность земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц. Это возможно только на основании специального закона. При этом должно производиться возмещение стоимости земельных участков и других убытков в порядке, установленном [ст. 306](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CE70DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ (см. также: Боголюбов С.А. Земельное право: Учебник для бакалавров. М.: Юрайт, 2014; Боголюбов С.А., Минина Е.Л. [Комментарий](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B9604F4E5EBBB53F19D9A8DF479190BEECC43CA68645B78A0616E2F5FCD570D93DP9O4J) к Земельному кодексу Российской Федерации. М.: Норма, 2002).

Статья 45. Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком

Комментарий к [статье 45](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J)

Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения по инициативе обладателя такого права возможно, в частности, в форме добровольного отказа от права на земельный участок в порядке, установленном [ст. 53](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ (см. [комментарий к ней](#Par183)); иные основания прекращения названных прав могут быть установлены законодательством.

При этом перечень оснований принудительного прекращения указанных прав определен [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3F1C026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) и является закрытым. Новая редакция комментируемой [статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3F1C026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J), внесенная Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA48A1ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB70D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ, несколько по-иному формулирует перечень оснований принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования права пожизненного наследуемого владения земельными участками. Сами эти основания остались теми же по сравнению с предыдущими редакциями (использование участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде; порча земель; невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в установленные сроки), но теперь эти основания объединены новым общим понятием: вместо прежнего "ненадлежащее использование земельного участка" - это "использование земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации", что, разумеется, является более точным определением перечисленных в ней деяний.

Обязанность собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками, использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением категории земель закреплена в [ст. 42](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C87BD834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ. Конкретное целевое назначение каждой категории земель зафиксировано в соответствующих статьях [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ. Так, земли сельскохозяйственного назначения предназначены для нужд сельского хозяйства ([ст. 77](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CD70D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ), земли населенных пунктов - для застройки и иных целей развития городов, поселков и сельских поселений ([ст. 83](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FF9FDF29F239D6A99098E8CAB69A77AC5F0P1O9J) ЗК РФ) и т.д.

Осуществление мероприятий по охране земель составляет одну из обязанностей землевладельцев и землепользователей в соответствии со [ст. 13](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FCCA798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ, содержащей перечень таких обязательных мероприятий (см. [комментарий к этой статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B9604F4E5EBBB53615D8A3811093C1EBE2C134F6DC55A1C30913FCF5FCCA7AD26BC54FDF9FA968A778C0EC1BC6C1P1O6J)).

Следует отметить, что наибольшую сложность на практике вызывает применение норм о существенном снижении плодородия земель сельскохозяйственного назначения и причинении вреда окружающей среде, поскольку органам земельного надзора и судам в каждом конкретном случае необходимо делать вывод о том, имеют ли место именно названные последствия и насколько их возникновение связано с совершенным земельным правонарушением из числа названных в комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FFC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J).

В целях конкретизации рассматриваемых положений Правительством РФ утверждены [критерии](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361CDCA08B19CECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB72D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения <1>.

--------------------------------

<1> [Постановление](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361CDCA08B19CECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) Правительства РФ от 22 июля 2011 г. N 612 // СЗ РФ. 2012. N 30. Ст. 4290.

Установлено, что существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее трех следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли:

- снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15% или более;

- снижение кислотности в кислых на 10% или более;

- повышение щелочности в щелочных почвах на 10% или более;

- снижение содержания подвижного фосфора на 25% или более;

- снижение содержания обменного калия на 25% или более.

Определение размера причиненного вреда окружающей среде осуществляется в соответствии с [ФЗ](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA5811ACECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "Об охране окружающей среды". В частности, согласно [п. 3 ст. 77](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA5811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFFFDFBC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) этого Федерального закона вред окружающей среде, причиненный юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, возмещается в соответствии с утвержденными в установленном порядке таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде, а при их отсутствии исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды. В качестве примера можно привести, например, утвержденную Приказом Минприроды России от 8 июля 2010 г. N 238 [Методику](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361BDFA78B1ECECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB73D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) исчисления размера вреда, причиненного почвам как объекту охраны окружающей среды.

Что касается неиспользования земельного участка для сельскохозяйственного производства, о котором идет речь в настоящей [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FECA798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J), то на практике нередко возникает вопрос, как рассматривать частичное использование таких участков, поскольку, к сожалению, часто встречаются случаи, когда какие-то работы проводятся не на всей площади участка или эти работы связаны с аграрным производством, но без обработки земли, например, осуществляется только переработка сельскохозяйственной продукции.

В этой связи [Постановлением](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361FD3AA8E1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB72DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. N 369 <1> определено, что неиспользование земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности определяется на основании одного из следующих признаков:

--------------------------------

<1> СЗ РФ. 2012. N 18. Ст. 2230.

- на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;

- на сенокосах не производится сенокошение;

- на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;

- на пастбищах не производится выпас скота;

- на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;

- залесенность и (или) закустаренность составляют на пашне свыше 15% площади земельного участка;

- залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляют свыше 30%;

- закочкаренность и (или) заболачивание составляют свыше 20% площади земельного участка.

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA48A1ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB70D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ внесены существенные изменения в комментируемую [статью](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) в отношении срока, в течение которого необходимо приступить к использованию земельного участка сельскохозяйственного назначения из земель, на которые распространяется действие [ФЗ](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" <1>: если прежде в него не включался срок освоения земельного участка (составлявший 2 года), то есть начало использования такого участка могло начаться через 5 лет после его предоставления, с учетом допустимого трехлетнего срока неиспользования участка из земель сельскохозяйственного назначения, то теперь в соответствии со [ст. 6](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C974DD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) названного Федерального закона начало использования должно произойти в течение 3 лет, без прибавления времени на освоение участка.

--------------------------------

<1> Действие данного Федерального закона согласно его [ст. 1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C974D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) распространяется на земли сельскохозяйственного назначения, кроме садовых, огородных, дачных земельных участков, земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Условия и порядок принудительного лишения прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка регулируются [ст. 54](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FEC9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ (см. [комментарий к ней](#Par201)).

Статья 46. Основания прекращения аренды земельного участка

Комментарий к [статье 46](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF70D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

Основания прекращения аренды земельного участка можно подразделить на общие основания прекращения права аренды недвижимого имущества, установленные гражданским законодательством, и на основания, которые дополнительно вводятся земельным законодательством применительно к аренде только земельных участков, - они перечислены в [п. п. 2](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF2F1C026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) и [2.1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF4F9C9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J).

Договор аренды прекращается в случае истечения срока, на который он был заключен. Если же договор заключался на неопределенный срок, то каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 месяц, а при аренде недвижимого имущества - за 3 месяца (законом или договором может быть установлен иной срок для такого предупреждения). Если законом установлены максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, то договор прекращается по истечении этого предельного срока, даже если в самом договоре срок аренды не определен.

Так, согласно [ст. 9](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF4FCC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" договор аренды участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет (за исключением установленных этим Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) случаев), а для сенокошения и выпаса скота договор аренды указанных выше участков заключается на срок до 3 лет. Договор аренды земельного участка прекращается в случае смерти гражданина, арендующего этот участок, если по закону или договору права по договору аренды не могут перейти к наследнику.

Досрочное расторжение договора аренды возможно по требованию как арендодателя, так и арендатора, но только по решению суда. В ГК РФ предусмотрены случаи, когда арендатор и арендодатель могут требовать расторжения договора ([ст. ст. 619](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614D3A18C1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CC70DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J), [620](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614D3A18C1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CC71DD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)). В основном они так или иначе связаны с нарушением условий договора аренды.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора, если арендатор более 2 раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; использует землю с существенным или неоднократным нарушением установленных в договоре условий пользования ею, а также ухудшает состояние земли или использует ее не в соответствии с назначением. Что касается обязанностей по капитальному ремонту арендуемого имущества, о которых говорится в [ст. 619](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614D3A18C1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CC70DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ, то им, как представляется, в земельных правоотношениях соответствует обязанность проведения мероприятий по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв.

По договору аренды, а также в силу закона или иного правового акта она может быть возложена как на арендатора, так и на арендодателя. Если такая обязанность возложена на арендатора, а он в установленные договором аренды сроки (а при отсутствии их в договоре - в разумные сроки) указанных мероприятий не проводит, арендодатель вправе ставить вопрос о досрочном расторжении договора.

[ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) РФ предусматривает дополнительно возможность прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя по тем же основаниям, что и принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования (см. [комментарий к ст. 45](#Par31)).

[Пунктом 3 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF2F0C026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) предусмотрено запрещение прекращения аренды земельного участка в период полевых сельскохозяйственных работ, но только для случаев использования земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

Дело в том, что в других случаях прекращения прав на землю, о которых идет речь в предыдущей [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J), либо имеют место государственные интересы, которые требуют незамедлительного изъятия участка, либо участок не используется для сельскохозяйственного производства, либо в результате совершенного правонарушения становится опасным использовать участок в сельскохозяйственных целях. Федеральными законами могут быть установлены и иные случаи, когда не допускается прекращение аренды земельного участка по указанному выше основанию.

Договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут судом также по требованию арендатора. Арендатор вправе требовать досрочного расторжения договора аренды земельного участка:

- если арендодатель не предоставляет ему земельный участок в пользование либо создает препятствия пользованию земельным участком в соответствии с его назначением или в соответствии с условиями договора. Например, фермер сдал в аренду временно не используемую им часть своего участка расположенному рядом сельскохозяйственному товариществу под распашку, но не убирает находящиеся на этой земле стройматериалы и сарай;

- если земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были обговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра участка при заключении договора. Так, арендатор мог не знать к моменту заключения договора, что участок, к примеру, ежегодно затопляется весной при разливе реки, и это обнаружилось только в процессе пользования;

- если арендодатель не проводит мероприятий по улучшению качества земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв, в то время как по договору аренды они составляют его обязанность, в установленные договором или иные разумные сроки;

- если земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования. Такое может произойти, если, например, земельный участок подвергся радиоактивному или химическому загрязнению вследствие аварии на расположенном поблизости промышленном объекте.

Договором аренды могут быть предусмотрены и другие основания расторжения договора по требованию арендатора.

Статья 47. Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком

Комментарий к [статье 47](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF1F0CC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J)

Решение о прекращении права безвозмездного срочного пользования может быть принято по соглашению сторон, но вообще наличие такого соглашения не обязательно: решение в любом случае может быть принято единолично лицом, предоставившим земельный участок.

Поскольку данный вид безвозмездного пользования земельным участком является срочным, то, естественно, это пользование прекращается по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен. Все остальные основания прекращения безвозмездного срочного пользования совпадают с основаниями прекращения права пожизненного наследуемого владения и права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, рассмотренными выше (см. [комментарий к ст. 45](#Par31) ЗК РФ): оно может быть прекращено как при добровольном отказе лица от пользования земельным участком, так и принудительно при неправильном и нерациональном использовании земли, совершении земельных правонарушений, необходимости изъятия или реквизиции земли для государственных, муниципальных нужд.

Особенностью пользования служебными земельными наделами является то, что они предоставляются на время трудовых отношений работника с организацией, предоставляющей земельный надел (см. [ст. 24](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C973D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ). Соответственно в случае прекращения трудовых отношений прекращается и право на служебный надел. Однако законодательством установлены исключения из этого правила.

Право на служебный земельный надел сохраняется за работниками, прекратившими трудовые отношения при переходе их на пенсию по старости или инвалидности, за одним из членов семьи работников, призванных на действительную срочную военную службу в ряды Вооруженных Сил РФ или принятых на обучение, - на весь срок нахождения на военной службе либо срок получения образования, а также за одним из членов семьи работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей - пожизненно, а для детей - до совершеннолетия.

Служебные земельные наделы используются работниками организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками - в основном для ведения личного подсобного хозяйства, получения сельскохозяйственной продукции для потребностей семьи, поэтому имеет важное значение закрепленное в [п. 6 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF76DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) право работника использовать служебный надел в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ, даже после прекращения трудовых отношений с организацией, предоставившей этот надел в пользование.

Статья 48. Основания прекращения сервитута

Комментарий к [статье 48](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF76DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

Земельный [кодекс](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) Российской Федерации при регулировании как порядка установления сервитута (см. [ст. 23](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA7ADB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ), так и оснований его прекращения отсылает к нормам гражданского законодательства. Следует иметь в виду, однако, что ГК РФ регулирует только вопросы собственности на земельные участки, соответственно и [ст. 276](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CF70DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J), посвященная прекращению сервитута, упоминает только о собственниках земельного участка, обремененного сервитутом. Между тем по земельному законодательству сервитут может быть установлен для земельного участка, используемого на любом праве.

В целом основания прекращения сервитутов, включая публичные сервитуты, - это либо минование потребности в них, либо невозможность для собственника (землевладельца, землепользователя) осуществлять использование обремененного сервитутом земельного участка в соответствии с его назначением.

Но если обычный сервитут при миновании в нем потребности просто прекращается по требованию собственника, владельца, пользователя земельного участка, то для отмены публичного сервитута необходимо принятие соответствующего акта, поскольку устанавливается публичный сервитут в соответствии с [п. 2 ст. 23](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA7ADD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

В комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF76DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) не указано такое основание прекращения сервитута, как истечение срока, на который он устанавливался. Но так как [п. 4 ст. 23](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA7BDF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ предусматривает возможность установления срочных сервитутов, такие сервитуты, естественно, по окончании соответствующего срока прекращаются.

В соответствии со [ст. 276](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FBC973D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

Такая ситуация может сложиться, когда, например, сельскохозяйственная организация пользуется правом прогона скота через соседний участок, принадлежащий фермеру (частный сервитут), и в связи с постоянной потравой посевов этим скотом фермер не может выращивать необходимые ему сельскохозяйственные культуры.

Если же к невозможности использования земельного участка привело установление публичного сервитута, действует [п. 7 ст. 23](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FCC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ, в силу которого собственник, землевладелец и землепользователь вправе требовать изъятия (выкупа) у него данного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков либо предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Федеральными законами может быть конкретизирован порядок прекращения сервитута: например, [ст. 20](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361BDFA4811BCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C97ADF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 43-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" определено, что сервитут подлежит прекращению на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти г. Москвы, принявшего решение об установлении сервитута, в случае, если:

1) деятельность, для осуществления которой установлен сервитут, не осуществляется на протяжении 1 года, если иное не предусмотрено решением об установлении сервитута;

2) установленный сервитут становится излишним вследствие изменения обстоятельств, в том числе если в утвержденную документацию по планировке территории внесены изменения, предусматривающие иное местоположение линейного объекта, для размещения которого установлен сервитут;

3) лицо, в интересах которого установлен сервитут, обратилось с заявлением о прекращении сервитута.

Установлено также, что в остальных случаях сервитут может быть прекращен по решению суда на основании заявления заинтересованного лица. Собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка, обремененного сервитутом, могут требовать прекращения сервитута в судебном порядке по следующим основаниям:

1) обладателем сервитута не осуществляется деятельность, для целей которой был установлен сервитут, на протяжении 3 и более лет, если иное не следует из целей установления сервитута или особенностей эксплуатации здания, сооружения, размещенных на этом земельном участке;

2) в утвержденную документацию по планировке территории внесены изменения, предусматривающие иное местоположение линейного объекта, который является объектом федерального или регионального значения и для размещения которого установлен сервитут. В случае же истечения срока, на который установлен сервитут, согласно рассматриваемому [ФЗ](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361BDFA4811BCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J), сервитут считается прекращенным по истечении последнего дня последнего месяца указанного срока; принятие решения о прекращении сервитута в этом случае не требуется, орган, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, обеспечивает внесение соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости.

Статья 49. Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Комментарий к [статье 49](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FFCF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J)

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA68D18CECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB71D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ комментируемая [статья](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FFCF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) изложена в новой редакции, которая охватывает только основания изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, в то время как условия и порядок такого изъятия регулируются нормами [главы VII.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FEC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ.

Случаи, когда допускается изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, отнесены законом к исключительным, т.е. по общему правилу такого изъятия следует избегать. В комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FFCF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) приведены только два возможных основания изъятия земель для государственных и общественных нужд: выполнение международных обязательств РФ и необходимость размещения объектов государственного или местного значения (при отсутствии других вариантов размещения этих объектов).

Иные случаи изъятия земель для государственных или муниципальных нужд могут быть установлены федеральными законами. Законами субъектов РФ могут быть дополнительно предусмотрены только случаи изъятия таких земельных участков, которые находятся в собственности самих субъектов РФ либо в муниципальной собственности.

Понятие объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения приведено в [ст. 1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBAA811DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB72DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГрК РФ. Так, объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации [Конституцией](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53515DCA6824D99C9B2EEC333F98350A6D20910F8EBF9CE6CDB3F96P0OBJ) РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента РФ, решениями Правительства РФ, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие России.

Конкретные виды объектов, упоминаемых в [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FFCC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J), определяются в специальных законах, посвященных регулированию деятельности в соответствующей сфере, например Федеральных законах: от 26 марта 2003 г. [N 35-ФЗ](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DCA68912CECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "Об электроэнергетике", от 1 апреля 1993 г. [N 4730-1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA38E1ACECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "О Государственной границе Российской Федерации", от 8 ноября 2007 г. [N 257-ФЗ](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBAA8E19CECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Так, согласно [ст. 3](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DDA0811CCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FAC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) Федерального закона от 21 ноября 1995 г. N 170-ФЗ "Об использовании атомной энергии" объектами использования атомной энергии являются: ядерные установки, радиационные источники, пункты хранения, тепловыделяющая сборка ядерного реактора, облученные тепловыделяющие сборки ядерного реактора, ядерные материалы, радиоактивные вещества, радиоактивные отходы.

Новой [ст. 56.3](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7F1CD798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ установлено, что 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 утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории, в противном случае принятие решения об изъятии земельных участков должно быть обосновано одним из перечисленных в [п. 2 данной статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7F1CC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) документов.

В качестве примера федерального закона, устанавливающего иные основания изъятия земельных участков, можно назвать Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361BDFA4811BCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) от 5 апреля 2013 г. N 43-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". В соответствии с ним наряду со случаями, предусмотренными [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ и другими федеральными законами, изъятие земельных участков для государственных нужд может осуществляться в целях размещения на присоединенных к г. Москве территориях объектов федерального или регионального значения, обеспечивающих реализацию государственных задач в области развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, иных государственных задач и включенных в перечни, утверждаемые Правительством РФ - по объектам федерального значения, а высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ - г. Москвы - по объектам регионального значения.

В соответствии со [ст. 6](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DCA68B1FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFFF6F29F239D6A99098E8CAB69A77AC5F0P1O9J) Федерального закона от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" в случае необходимости изменения целевого назначения земельного участка в связи с его изъятием для государственных или муниципальных нужд перевод этого земельного участка из состава земель одной категории в другую осуществляется после его изъятия.

Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления до предоставления заинтересованным гражданину или юридическому лицу изъятого земельного участка обязаны осуществить его перевод из состава земель определенной категории в категорию, обеспечивающую разрешенное использование этого земельного участка по целевому назначению.

Указанный Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DCA68B1FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) устанавливает ограничения на перевод земель отдельных категорий в другие категории (подробнее об этом см. комментарий к соответствующим главам ЗК РФ), что существенно сокращает возможность применения изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Так, недопустимо изъятие земельного участка из особо ценных сельскохозяйственных угодий с целью осуществления на нем в дальнейшем строительства, поскольку согласно [п. 2 ст. 7](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DCA68B1FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA77DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" перевод такого участка в иную категорию земель запрещен.

Статья 50. Конфискация земельного участка

Комментарий к [статье 50](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

Конфискация применяется лишь по отношению к собственникам земельных участков и является единственным видом безвозмездного изъятия, во всех остальных случаях возможен только выкуп участка. Надо отметить, что Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361FD9AA8019CECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) от 8 декабря 2003 г. N 162-ФЗ конфискация имущества была исключена из перечня видов наказаний, которые могут применяться к лицу, признанному виновным в совершении преступления. Однако затем Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA48E1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA72D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) от 27 июля 2006 г. N 153-ФЗ раздел VI УК РФ дополнен [главой 15.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FAC973DB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) "Конфискация имущества". Конфискация имущества относится теперь, таким образом, к иным мерам уголовно-правового характера и представляет собой принудительное безвозмездное обращение имущества по решению суда в собственность государства.

В соответствии со [ст. 104.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FAC973DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) УК РФ конфисковано может быть такое имущество (и в том числе земельный участок), которое:

а) получено в результате совершения преступлений, перечень которых приведен в названной [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FAC973DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (за исключением имущества, подлежащего возвращению законному владельцу). Это, например, преступления, предусмотренные [ч. 2 ст. 105](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CE71DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (убийство), [ч. ч. 2](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CE75DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) - [4 ст. 111](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CE7BD934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (умышленное причинение тяжкого вреда здоровью), [ч. 2 ст. 126](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CD7AD834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (похищение человека), [ст. 127.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FBCF7AD834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (торговля людьми), [ст. 127.2](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FBCE72D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (использование рабского труда), [ст. 145.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF7F1C026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) (совершенная из корыстных побуждений невыплата заработной платы, пенсий, стипендий, пособий и иных выплат), [ст. 146](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FBC873D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (нарушение авторских и смежных прав), [ст. 147](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C371DB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (нарушение изобретательских и патентных прав), [ст. ст. 153](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C375DD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) - [155](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C37AD934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (совершенные из корыстных побуждений подмена ребенка, незаконное усыновление, разглашение тайны усыновления), [ст. 171.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF2FACF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) (производство, приобретение, хранение, перевозка или сбыт немаркированных товаров и продукции), [ст. 171.2](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FAC374DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (незаконные организация и проведение азартных игр), [ст. 174](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7F1C9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) (легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных другими лицами преступным путем), [ст. 174.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7F0CD798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) (легализация (отмывание) денежных средств или иного имущества, приобретенных лицом в результате совершения им преступления), [ст. 183](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CA71DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (незаконные получение и разглашение сведений, составляющих коммерческую, налоговую или банковскую тайну), [ч. ч. 3](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDFCFEC9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) и [4 ст. 184](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF1F8CC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) (подкуп участников и организаторов профессиональных спортивных соревнований и зрелищных коммерческих конкурсов), [ст. 186](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5FAC87AD934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) (изготовление или сбыт поддельных денег или ценных бумаг), [ст. 187](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA2811ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDFDFDC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) (изготовление или сбыт поддельных кредитных либо расчетных карт и иных платежных документов) и др.;

б) получено в результате совершения преступления, а доходы от этого имущества были частично или полностью превращены или преобразованы;

в) используемое или предназначенное для финансирования терроризма, организованной группы, незаконного вооруженного формирования, преступного сообщества (преступной организации).

Если имущество, полученное в результате совершения преступления, - в данном случае земельный участок - и (или) доходы от этого имущества были приобщены к имуществу, приобретенному законным путем, конфискации подлежит та часть этого имущества (земельного участка), которая соответствует стоимости приобщенных имущества и доходов от него. Полученный преступным путем земельный участок, переданный осужденным другому лицу (организации), подлежит конфискации, если принявшее его лицо знало или должно было знать, что он получен в результате преступных действий.

[Статья 243](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C97ADC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ предусматривает возможность применения конфискации имущества как санкции и за иные, кроме преступлений, правонарушения, но [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ сужает применение этой [статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C97ADC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) в отношении земельных участков, однозначно говоря только об уголовных преступлениях.

Далее, в [ч. 2 названной статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FF4F5F29F239D6A99098E8CAB69A77AC5F0P1O9J) ГК РФ упоминается о том, что конфискация может быть произведена в случаях, установленных законом, и в административном порядке; [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) РФ такой возможности не предусматривает, и, соответственно, конфискация земельного участка может быть произведена только по решению суда.

Статья 51. Реквизиция земельного участка

Комментарий к [статье 51](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

В соответствии со [ст. 242](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C97AD834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ реквизиция представляет собой изъятие у собственника имущества в интересах общества в случае чрезвычайных обстоятельств в порядке и на условиях, установленных законом, с выплатой собственнику стоимости имущества.

Земельный [кодекс](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) РФ устанавливает особенности применения реквизиции по отношению к земельным участкам. Основная особенность связана с тем, что земельный участок после прекращения действия чрезвычайных обстоятельств в большинстве случаев может быть возвращен владельцу, в то время как в отношении любого иного имущества такой возврат чаще всего невозможен (например, пораженный эпидемией скот изымается и уничтожается). Поэтому в [ГК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ идет речь о выплате стоимости реквизированного имущества, и лишь в отдельных случаях, если имущество при прекращении чрезвычайных обстоятельств сохранилось (например, изъятые при ликвидации аварии или во время военных действий транспортные средства), собственник вправе требовать его возврата по суду.

Напротив, ЗК РФ в [п. 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77D034C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) специально указывает на временный характер изъятия земли при реквизиции. Собственнику при этом возмещаются убытки, понесенные им в связи с невозможностью использования земельного участка, а стоимость участка возмещается только в том случае, если участок не может быть возвращен после прекращения действия чрезвычайных обстоятельств [(п. 3 комментируемой статьи)](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J).

Как в [ГК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C97AD834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) РФ, так и в комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ идет речь о реквизиции земельного участка только у собственника. В то же время в других статьях [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ реквизиция названа как одно из оснований прекращения права пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования ([ст. ст. 45](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEF3FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J), [46](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF70D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J), [47](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF1F0CC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ). Разумеется, арендуемый или предоставленный в пользование, пожизненное наследуемое владение участок находится в чьей-то собственности - государственной, муниципальной или частной, и в случае реквизиции он изымается у собственника.

Однако встает вопрос о возмещении убытков, понесенных при этом землевладельцем, землепользователем или арендатором. Порядок такого возмещения [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ не определяет. Следовательно, в этих случаях придется руководствоваться общими нормами гражданского законодательства; убытки, вызванные расторжением договора аренды или пользования, будет возмещать собственник земельного участка.

Реквизиция земельного участка имеет схожие черты с изъятием земель для государственных и муниципальных нужд: то и другое производится в интересах обществах и государства, участок в обоих случаях изымается с соответствующей компенсацией собственнику. Однако это разные понятия, на что специально указывает [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FECC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J). Различаются прежде всего основания, по которым производятся реквизиция и изъятие земли для государственных и муниципальных нужд.

Случаи последнего исчерпывающе перечислены в законе (см. [комментарий к ст. 49](#Par119) ЗК РФ), они не носят чрезвычайного характера и связаны чаще всего с планируемым строительством и расширением промышленных, социальных, транспортных и иных объектов.

Ситуации, когда возможно применение реквизиции, очерчены в законе примерно: никто не может предусмотреть всех экстраординарных обстоятельств, которые возможны в жизни, но в любой из этих ситуаций действовать приходится незамедлительно, поэтому невозможно исполнение всей процедуры, соблюдаемой при изъятии земель для государственных и муниципальных нужд, предусмотренной нормами [главы VII.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FEC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ.

Кроме того, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд является окончательным, а реквизиция носит чаще всего временный характер.

Из указанных различий вытекают и важные правовые последствия. Так, лицо, у которого изъят земельный участок под строительство высокоскоростной магистрали, не может требовать возврата участка, даже если в дальнейшем государством принято решение об отказе от этого строительства и участок не используется; а при проведении реквизиции лицо не может требовать предварительного и равноценного возмещения стоимости участка.

Отличается и порядок возмещения причиненных убытков.

Возмещение убытков при ухудшении качества земель, временном занятии земельного участка, ограничении прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков для государственных и муниципальных нужд урегулировано [ст. 57](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF1FEC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ; особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд - [ст. 56.8](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF6F0CB798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ. На случаи реквизиции земель они не распространяются. В отношении возмещения собственнику возникших в связи с реквизицией убытков следует руководствоваться нормами гражданского законодательства.

В соответствии со [ст. 15](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB7BDA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Поскольку реквизиция земельного участка носит, как правило, временный характер, то земельный участок по прекращении действия чрезвычайных обстоятельств возвращается собственнику, и лишь при невозможности такого возврата собственнику возмещается его рыночная стоимость или предоставляется равноценный земельный участок.

Исходя из общего смысла [статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) предполагается, что участок возвращается тем же уполномоченным исполнительным органом государственной власти, по решению которого он изымался, на основании имеющегося у собственника документа о реквизиции, и никаких дополнительных действий со стороны собственника для этого не требуется. И лишь в случае, если участок по прекращении действия указанных обстоятельств не возвращается, лицо, у которого был реквизирован участок, вправе требовать его возврата в судебном порядке.

Комментируемая [статья](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) различает реквизицию и временное занятие земельного участка в связи с чрезвычайными обстоятельствами. На наш взгляд, различие в данном случае провести довольно трудно. Возникают эти два вида ограничений прав собственника на земельный участок при одних и тех же обстоятельствах, и оба носят временный характер. Только в случае реквизиции, в отличие от временного использования, участок не всегда может быть возвращен собственнику. При временном использовании участка в государственных и общественных интересах собственник может также продолжать им пользоваться, если это возможно. Решение о временном использовании земельного участка при чрезвычайных обстоятельствах, видимо, принимают те же государственные органы, что и при реквизиции.

Оценка земельного участка при реквизиции производится по его рыночной стоимости (о рыночной стоимости земельного участка см. [комментарий к ст. 66](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B9604F4E5EBBB53615D8A3811093C1EBE2C134F6DC55A1C30913FCF7FFCC7BD26BC54FDF9FA968A778C0EC1BC6C1P1O6J)). Собственник земельного участка в судебном порядке может оспорить размер сумм, выплаченных ему в возмещение стоимости участка и понесенных убытков.

Статья 52. Условия и порядок отчуждения земельного участка

Комментарий к [статье 52](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

В соответствии с [ч. 2 ст. 209](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CA70DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Отчуждение собственником имущества другим лицам происходит по договорам купли-продажи, мены, дарения. При купле-продаже продавец передает земельный участок за плату в собственность покупателя; по договору мены каждая из сторон передает в собственность другой стороны один земельный участок в обмен на другой; по договору дарения даритель безвозмездно передает одаряемому земельный участок в собственность.

Порядок заключения и исполнения этих договоров регулируется соответствующими статьями [ГК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ с учетом особенностей, устанавливаемых земельным законодательством.

Так, [ст. 37](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C874D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ закреплены дополнительные требования к договорам купли-продажи и мены земельных участков: например, о том, что объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, и что продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Особый порядок совершения сделок по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения установлен ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" [(ст. 8)](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB76D034C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J). Поскольку преимущественное право покупки такого участка имеет субъект РФ (в случаях, установленных законом субъекта РФ, - муниципальное образование), продавец земельного участка обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ (орган местного самоуправления) о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Сделка по продаже земельного участка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Этим же ФЗ [(ст. 5)](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB71DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) установлены случаи, когда лицо обязано произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, - если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказался земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований [ст. 3](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA75DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) или [п. 2 ст. 4](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA75DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) данного ФЗ о запрете собственности иностранцев и иностранных юридических лиц на сельскохозяйственные земли и о предельных размерах земельных участков из таких земель.

В соответствии со [ст. 260](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C874DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Перечень земель, изъятых из оборота, содержится в [п. 4 ст. 27](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C970DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ. С участками из таких земель вообще не могут совершаться никакие сделки. Участки земель, ограниченных в обороте (они определены в [п. 5 ст. 27](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C971DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ), не могут быть переданы в частную собственность, кроме случаев, установленных федеральными законами.

Статья 53. Условия и порядок отказа лица от права на земельный участок

Комментарий к [статье 53](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

Под правом на земельный участок, от которого отказывается его обладатель, в комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) подразумевается как право собственности, так и право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, право аренды или право безвозмездного срочного пользования.

Порядок отказа от права собственности урегулирован в [ст. 236](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8C974DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ, согласно которой гражданин или юридическое лицо может отказаться от права собственности на принадлежащее ему имущество, объявив об этом либо совершив другие действия, определенно свидетельствующие о его устранении от владения, пользования и распоряжения имуществом без намерения сохранить какие-либо права на это имущество. В данном случае допускаются различные формы отказа от права собственности на имущество.

Однако в отношении земельных участков порядок несколько иной. [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) РФ признает только подачу заявления надлежащей формой отказа от прав на земельный участок. Таким образом, устные заявления не могут быть приняты во внимание, а если лицо просто не использует участок, то это в ряде случаев является земельным правонарушением (неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в течение 3 лет; систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, по охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв).

Для отказа от земельного участка необходимо совершение определенных установленных законом процедур, которые различаются в зависимости от того, от какого именно вида прав на земельный участок отказывается его обладатель.

Для прекращения права собственности на земельный участок необходимо только осуществление государственной регистрации прекращения права собственности; решения государственного органа для этого не требуется, и поэтому заявление об отказе от права собственности подается непосредственно в орган государственной регистрации. По смыслу [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF2FEC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) орган государственной регистрации не может отказать собственнику земельного участка, желающему от него отказаться, в регистрации прекращения права собственности.

В отличие от процедуры отказа от права собственности при отказе от права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения, кроме заявления об отказе, необходимо представление в орган государственной власти или орган местного самоуправления документов, указанных в [п. 3 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF4F9CF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J). Документы же, указанные в [п. 3.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF4F9CE798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J), запрашивает уполномоченный орган непосредственно в органах и организациях, в распоряжении которых находятся эти документы, и только при их отсутствии у соответствующих органов или организаций документы, удостоверяющие права на землю, запрашиваются у заявителя.

Согласие органа, создавшего соответствующее юридическое лицо, или иного действующего от имени учредителя органа на отказ от права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком необходимо для государственных и муниципальных предприятий, органов государственной власти и органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений (бюджетных, казенных, автономных), казенных предприятий, центров исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий.

Это связано с тем, что названные юридические лица не имеют прав по распоряжению закрепленным за ними имуществом. Так, в соответствии с [п. 2 ст. 18](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614D3A18C1FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CA77DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) Федерального закона от 14 ноября 2002 г. N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" государственное или муниципальное предприятие не вправе продавать принадлежащее ему недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества или иным способом распоряжаться таким имуществом без согласия собственника имущества государственного или муниципального предприятия.

Момент прекращения права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения на земельный участок зависит от того, было ли право на земельный участок ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: если нет, то право прекращается с момента принятия решения компетентным органом о прекращении права, если да - то с момента государственной регистрации такого прекращения.

В комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF74DE34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ничего не сказано о порядке отказа от права аренды и безвозмездного срочного пользования. В случае аренды и безвозмездного срочного пользования, осуществляемого по договору с гражданами и юридическими лицами - собственниками земли, отказ арендатора или пользователя от участка означает расторжение договора со всеми правовыми последствиями, предусмотренными гражданским законодательством.

При этом в соответствии со [ст. 610](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614D3A18C1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CD74D034C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ, если договор аренды земельного участка заключен на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 3 месяца (законом или договором может быть установлен и иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды). Точно так же каждая из сторон вправе во всякое время отказаться от договора безвозмездного пользования, заключенного без указания срока, известив об этом другую сторону за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения ([ст. 699](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614D3A18C1DCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB73DD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ГК РФ).

Право пользования служебным земельным наделом предоставляется по решению соответствующей организации, следовательно, заявление об отказе от указанного права подается руководству этой организации, которое принимает решение о прекращении права пользования.

При отказе от договора аренды и безвозмездного срочного пользования прекращение договора (кроме тех договоров, которые заключались на срок до одного года) подлежит государственной регистрации (подробнее см.: Боголюбов С.А., Галиновская Е.А. Минина Е.Л., Устюкова В.В. Все о земельных отношениях. М.: Проспект, 2010).

Статья 54. Порядок изъятия земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, ввиду неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации

Комментарий к [статье 54](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FEC9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J)

Комментируемая [статья](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FEC9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) регламентирует порядок и условия принудительного лишения прав на земельный участок только в случаях неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства; прекращение прав на земельный участок при изъятии его для государственных и муниципальных нужд и при реквизиции регулируется другими статьями ЗК РФ ([ст. ст. 49](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF7FFCF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) - [51](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF77D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)).

Из самого названия [статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FEC9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) явствует, что в ней речь не идет о порядке лишения права собственности на земельные участки. Оно регламентировано гражданским законодательством. Точно так же в порядке, установленном [ГК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA68F1DCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ, происходит прекращение права аренды по инициативе арендодателя в случае ненадлежащего использования арендатором земельного участка.

Случаи, которые относятся к использованию земельного участка с нарушением законодательства и могут служить основанием прекращения права на земельный участок, перечислены в [подп. 1 п. 2 ст. 45](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FFC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ (см. [комментарий к ней](#Par31)).

[Правила](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53618D9A3881ECECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB73DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, предоставленного государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений), при его ненадлежащем использовании утверждены Постановлением Правительства РФ от 18 сентября 2013 г.

В соответствии с ними решение об изъятии земельного участка принимается в отношении земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, на основании поступивших из федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственного земельного надзора, копий документов, заверенных должностным лицом этого федерального органа исполнительной власти (предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства, акта проверки выполнения землепользователем предписания об устранении выявленного нарушения, иных документов, связанных с результатами проверки выполнения указанного предписания). Решение об изъятии земельного участка принимается в 2-месячный срок со дня поступления указанных документов и должно содержать: основание для изъятия земельного участка; наименование лица, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком которого подлежит прекращению; кадастровый номер и площадь земельного участка, подлежащего изъятию.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный принимать решение об изъятии земельного участка, в течение 7 рабочих дней со дня принятия решения об изъятии направляет посредством почтового отправления копию такого решения государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, в отношении которых принято решение о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, а также органу государственной власти или органу местного самоуправления, в ведении которых такая организация находится.

Рассмотренный порядок прекращения права на земельный участок применяется в случае, предусмотренном [п. 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FECF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J); в остальных случаях исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления требование об изъятии земельного участка направляет в суд.

Выявление же нарушений требований законодательства об использовании земельных участков осуществляют органы государственного земельного надзора.

В соответствии с [Положением](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DEA1811BCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFEFEAD9A368C32960F9492AE72BB78C7PFO2J) о государственном земельном надзоре <1> надзор за соблюдением требований законодательства: об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием; об обязательном использовании в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях; исполнении обязанности по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, - осуществляет Росреестр и его территориальные органы.

--------------------------------

<1> Утверждено [Постановлением](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DEA1811BCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) Правительства РФ от 2 января 2015 г. N 1 (ред. от 12 марта 2016 г.).

Государственный земельный надзор за соблюдением: требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления; требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель, - осуществляет Россельхознадзор в отношении земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется [ФЗ](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", и Росприроднадзор - в отношении всех иных земель. Кроме того, Россельхознадзор осуществляет надзор за соблюдением требований, связанных с обязательным использованием земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется [ФЗ](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, а также требований в области мелиорации земель на указанных землях; а Росприроднадзор - за соблюдением обязанностей по рекультивации земель и соблюдением режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов.

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.

[Форма](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361ADEA08118CECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB73DB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации утверждена Приказом Минэкономразвития России от 26 декабря 2014 г. N 851. Согласно этой [форме](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361ADEA08118CECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB73DB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J), в таком предписании, в частности, указываются: где, кем и когда проведена проверка соблюдения требований земельного законодательства; описание нарушения с указанием площади, местоположения, кадастрового номера земельного участка, ссылки на нормативные правовые акты, требования которых были нарушены, и установленная за это ответственность; срок, до которого организации, должностному лицу, индивидуальному предпринимателю, гражданину предписывается устранить указанное нарушение. В предписании указывается также, что для решения вопроса о продлении срока устранения нарушения лицо, которому выдано предписание, вправе представить должностному лицу, вынесшему предписание, ходатайство о продлении срока устранения нарушения, и документы, справки, иные материалы, подтверждающие принятие необходимых мер для устранения нарушения.

В случае неустранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании, орган государственного земельного надзора, выдавший такое предписание, в срок не позднее чем 30 дней со дня привлечения виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания информирует о его неисполнении с приложением соответствующих документов 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, либо исполнительный орган государственной власти (орган местного самоуправления) в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В последнем случае, если такой земельный участок находится в федеральной собственности, то в целях его рационального использования он может быть безвозмездно передан в муниципальную собственность или собственность субъекта РФ (при наличии соответствующего заявления) - в таком случае согласно [п. 10 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF4F8CC798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) изъятие земельного участка не применяется.

Особенности применения рассмотренного порядка установлены ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (в отношении земельных участков, на которые он распространяется). С 1 января 2017 г. в случае неустранения указанных в комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF0FEC9798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) правонарушений в срок, установленный вынесенным одновременно с назначением административного наказания предписанием, орган по осуществлению государственного земельного надзора направляет материалы в орган исполнительной власти субъекта РФ и подает в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок или обременения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии.

Орган исполнительной власти субъекта РФ в течение 2 месяцев со дня поступления этих материалов обращается в суд с требованием об изъятии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения и о его продаже с публичных торгов. В течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка данный орган земельного участка обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и устанавливает вид разрешенного использования (при его отсутствии) земельного участка, а также проводит публичные торги по его продаже. В этих торгах не имеют права участвовать собственник изымаемого земельного участка, члены его семьи и юридические лица, учредителем (участником) которых он является, организации, на которые возложена оценка такого земельного участка, работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, члены семей соответствующих физических лиц. Порядок проведения торгов и определения цены продаваемого участка подробно регулируется названным Федеральным законом.

Не проданный с торгов участок может быть приобретен в муниципальную собственность, в противном случае его обязан выкупить субъект Российской Федерации. Вырученные средства выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов, в том числе расходов на проведение кадастровых работ, работ по оценке рыночной стоимости такого земельного участка и обследования его.

Как и при добровольном прекращении прав на земельный участок (см. [комментарий к предыдущей статье](#Par183)), порядок регистрации прекращения права на изъятый земельный участок различается в зависимости от того, имеется ли запись о праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с 1 января 2017 г. - Едином государственном реестре недвижимости) - в этом случае применяется порядок, установленный [п. 7 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF4F8CF798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J), или такая запись отсутствует, и тогда действует норма [п. 8](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF4F8CE798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J).

Необходимо отметить, что в отношении земельных участков, на которые распространяется Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в этот Федеральный закон [(ст. 6)](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDAA6891FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C974D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) в июле 2016 г. внесены важные изменения, которые должны обеспечить более эффективное вовлечение в сельскохозяйственное производство неиспользуемых или ненадлежащим образом используемых сельскохозяйственных угодий. В соответствии с ними новый собственник земельного участка, изъятого у прежнего владельца в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства, или участка, в отношении которого у органа государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании в течение трех и более лет по целевому назначению для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, обязан начать его использование по целевому назначению в течение года с момента возникновения права собственности. Органы государственного земельного надзора по истечении этого срока должны провести проверку соблюдения требований по использованию такого земельного участка по целевому назначению.

Статья 55. Утратила силу с 1 апреля 2015 года. - Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361AD8A28013CECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB76DF34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) от 31.12.2014 N 499-ФЗ.

Статья 56. Ограничение прав на землю

Комментарий к [статье 56](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF7BD934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

Предусмотренные земельным законодательством права на землю, которыми могут обладать граждане и юридические лица, - право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, право безвозмездного срочного пользования, право аренды, сервитут - в отдельных случаях могут быть ограничены.

К ограничениям прав на землю в широком смысле можно отнести все, что ограничивает право владения, пользования или распоряжения земельным участком, в том числе, например, установленные законом обязанности по использованию земельных участков в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием. Однако такие обязанности распространяются на всех лиц, использующих любые земельные участки, а в комментируемой [статье](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF7BD934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) идет речь об особых условиях использования земель, т.е. дополнительно устанавливаемых ограничениях хозяйственной и иной деятельности на участках таких земель.

Например, Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614DEA7881ACECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFAF1FFC026887BC1068896B56CBC66C7F21BPCO6J) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" определяет ограничения (обременения) как наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Перечень, приведенный в [п. 2 данной статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CF7BDB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J), не является исчерпывающим; ряд ограничений предусмотрены другими статьями [Кодекса](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J), а также законами об охране и использовании отдельных природных ресурсов и иными федеральными законами.

Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) Российской Федерации предусмотрено установление нескольких видов зон с особыми условиями использования земель.

Например, в составе земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, энергетических, особо радиационно опасных и ядерно опасных производств и объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут устанавливаться охранные, защитные, санитарные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Земельные участки, которые включены в такие зоны, у собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим использования земель, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон ([п. 3 ст. 87](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CC73D134C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ).

Характер и виды ограничений, устанавливаемых для тех или иных зон с особыми условиями использования, в ряде случаев установлены непосредственно в [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ. Так, в соответствии со [ст. 93](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CC7ADD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ на земельных участках в границах охранных зон объектов системы газоснабжения не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения; не разрешается препятствовать организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В других случаях [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ отсылает к подзаконным нормативным правовым актам: так, в соответствии со [ст. 89](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CC71D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны в порядке, определяемом Правительством РФ. В свою очередь, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 [Правилами](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53614D3A08A1FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB73DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, определены соответствующие ограничения.

Отдельные федеральные законы также определяют основные черты правового режима тех или иных земельных участков с особыми условиями использования. Например, ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" установил [(ст. 27)](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA5891CCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9C970DB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J), что на территориях, на которых находятся памятники природы, и в границах их охранных зон запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятников природы.

Собственники, владельцы и пользователи земельных участков, на которых находятся памятники природы, принимают на себя обязательства по обеспечению режима особой охраны памятников природы. Расходы собственников, владельцев и пользователей указанных земельных участков по обеспечению установленного режима особой охраны памятников природы возмещаются за счет средств федерального бюджета, а также средств внебюджетных фондов.

Собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы в связи с ограничением их прав несут определенные убытки, связанные, в частности, с невозможностью осуществления в полном объеме хозяйственной деятельности. Такие убытки в соответствии со [ст. 57](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF1FEC2798D6ED05E8790AF72B97DDBF019C4PCO3J) ЗК РФ подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, соответствующими бюджетами или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления защитных, охранных, санитарных зон и влечет ограничение прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

Статья 56.1. Ограничения прав на землю в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд

Комментарий к [статье 56.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB74D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J)

Основные положения, касающиеся резервирования земель, определены в [ст. 70.1](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB74DD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J); комментируемая [статья](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB74D934C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) касается только вопросов ограничения прав на земельные участки в связи с резервированием.

Следует заметить, что, строго говоря, само по себе резервирование земельного участка для государственных или муниципальных нужд уже является ограничением прав на него, поскольку, например, снижается цена, за которую собственник может продать земельный участок, зарезервированный для последующего изъятия. Тем не менее норма [п. 1 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB74D834C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) специально указывает на возможность дополнительного ограничения законом следующих прав по использованию земельных участков:

- возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений;

- проведение оросительных, осушительных, культурно-технических и других мелиоративных работ, устройство прудов и иных закрытых водоемов.

Поскольку основной целью резервирования является последующее изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, установление таких ограничений направлено на предупреждение попытки совершения правообладателями земельных участков действий, ведущих к увеличению выкупной цены (возмещения убытков) при изъятии земельного участка.

[Пункт 2 комментируемой статьи](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB74DB34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) однозначно указывает на то, что ограничения вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель устанавливаются только федеральным законами. Это означает, в частности, что утрачивают силу принятые до введения в действия данной нормы те статьи законов субъектов РФ о резервировании земель, которые устанавливали какие-либо ограничения прав.

Наконец, следует отметить, что отдельные ограничения прав на землю в связи с резервированием уже установлены [ЗК](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6D64047F1F7FDD572DC21960B88P9O2J) РФ и некоторыми иными федеральными законами.

Так, в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, срок установления публичного сервитута и срок договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, ограничены сроком резервирования таких земель ([п. 4.1 ст. 23](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA2881FCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB77DD34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) и [п. 3.1 ст. 22](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB53619D3A68C1BCECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F8CB77DA34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) ЗК РФ), а находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки не подлежат отчуждению в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" ([п. 8 ст. 28](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5351DDBA28B13CECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FF5FEAD9A368C32960F9492AE72BB78C7PFO2J) указанного Федерального закона).

Постановлением Правительства РФ от 22 июля 2008 г. N 561 утверждено [Положение](consultantplus://offline/ref=A7BCC4FC4DDAACDFF4B96F435B5EBBB5361EDDA18813CECBE3BBCD36F1D30AB6C4401FFDF5F9CB73DC34C05ACEC7A66EBD66C5F707C4C314PAO2J) о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с которым решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование, а решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта РФ или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления.

Такие решения принимаются в соответствии с документами территориального планирования (документацией по планировке территории), решениями об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, государственными программами геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр.

Решение о резервировании земель, среди прочего, должно содержать устанавливаемые в соответствии с законом ограничения прав на зарезервированные земельные участки.

Действие установленных решением о резервировании земель ограничений прав прекращается в связи:

- с истечением указанного в решении срока резервирования земель;

- предоставлением в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

- отменой решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

- изъятием в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного участка для государственных или муниципальных нужд;

- решением суда, вступившим в законную силу.

**Тема 5. Договоры и иные сделки с земельными участками. Плата за землю**

Дискуссионными являются практически все вопросы, связанные с недвижимостью, начиная с определения понятия недвижимости и заканчивая проблемами государственной регистрации перехода прав на недвижимость и договоров, связанных с недвижимостью.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 130](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD76519E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Недвижимость является социально значимым объектом, поэтому современное законодательство должно отводить значительную роль правовому инструментарию, призванному охранять и защищать право собственности на недвижимое имущество и законные интересы отдельных физических и юридических лиц, общества и государства.

Современное гражданское законодательство относит земельный участок к категории недвижимых вещей. Земля как объект рыночных отношений имеет многофункциональное назначение, поэтому совершение сделок с земельными участками регулируется конституционными нормами и земельным правом, а также гражданским законодательством с учетом лесного, водного, экологического и иного специального законодательства. Более того, земля как уникальный природный ресурс имеет особый юридический статус.

**Договор купли-продажи земельных участков.** По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену ([п. 1 ст. 549](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D52D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [п. 1 ст. 454](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D6257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

Договор купли-продажи земельного участка регулируется правилами [параграфа 7 главы 30](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ и [статьи 37](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, двусторонним, взаимным. Возмездность определяется как основание исполнения обязательства по передаче товара и получение встречного удовлетворения в виде покупной цены <1>. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как взаимный.

**Стороны договора купли-продажи** - продавец и покупатель (юридические и физические лица). В качестве продавца должен выступать только собственник земельного участка. Продавцом также может быть лицо, уполномоченное собственником в силу закона или договора. В качестве продавцов при продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектом федеральной государственной собственности, выступают органы исполнительной власти, наделенные Правительством РФ полномочиями по осуществлению функций по приватизации федерального имущества.

**Предмет договора купли-продажи** является существенным условием договора и представляет собой действия (или бездействие), которые должна совершить (или от совершения которых должна воздержаться) обязанная сторона.

Предметом договора купли-продажи являются действия продавца по передаче товара в собственность покупателя и, соответственно, действия покупателя по принятию этого товара и уплате за него установленной цены.

В договоре продажи земельного участка должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке ([абз. 1 ст. 554](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D32C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 37](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D1257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. На плане земельного участка должны быть показаны пункты государственной геодезической сети и межевые знаки или направления на эти знаки, если они расположены за пределами участка; жилые и хозяйственные постройки с указанием их этажности; инженерные сети (электролинии, газопровод, водопровод и т.п.), если они являются объектами права собственности иных физических или юридических лиц .

Требования к **форме** договора купли-продажи земельного участка установлены [статьей 550](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ: договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение этого требования влечет недействительность договора продажи недвижимости.

Применительно к данному договору законодательно закреплен только один способ его заключения - путем составления единого документа (такой договор не может быть заключен путем обмена документами по почте, телеграфу, телетайпу, факсу и другими подобными средствами) .

Одним из существенных условий договора купли-продажи земельного участка является **цена**, которая должна быть четко определена в договоре ([ст. 555](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D2257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). Весьма значительно отличается от общих положений о договорах такое условие договора купли-продажи земельного участка, как его цена. Положение о том, что исполнение договора, в котором не определена цена, должно быть оплачено по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичные товары, не подлежит применению к договорам купли-продажи земельных участков. При отсутствии в договоре условия о цене земельного участка договор о его продаже признается незаключенным.

Согласно [пункту 1 статьи 556](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D2227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя - обязанности принять имущество.

**Права и обязанности сторон** по договору купли-продажи земельного участка. Продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи ([п. 1 ст. 456](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D5257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования. Покупатель в случае предоставления ему продавцом заведомо ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иной информации, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, вправе требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков ([п. 3 ст. 37](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D1237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Если земельный участок продается под застройку, то продавец обязан передать данные государственной экспертизы градостроительной документации ([ст. 29](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68813E3771CDAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D2207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГрК РФ). При отсутствии этих данных в договоре условие о земельном участке, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным ([абз. 2 ст. 554](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D32D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

Продавец обязан передать покупателю пакет документов на земельный участок, соответствующий требованиям к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет . Передача земельного участка покупателю осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами, где должны быть указаны данные о земельном участке в порядке, предусмотренном законодательством о государственном земельном кадастре, о землеустройстве.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 556](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D22D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ принятие покупателем недвижимости, в том числе земельного участка, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В случае передачи продавцом покупателю земельного участка, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила [статьи 475](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D7267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору ([ст. 557](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

**Момент вступления в силу** договора продажи недвижимости определяется в соответствии с общими правилами, предусмотренными [пунктом 1 статьи 425](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B6D6247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) и [пунктом 1 статьи 433](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B6D2277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ: договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора продавцом и покупателем.

Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о регистрации прав. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения отношений с третьими лицами. Став собственником земельного участка, граждане могут их продать, подарить, передать в залог, аренду, срочное пользование, обменять или добровольно отказаться от него.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 551](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D4217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ переход права собственности на недвижимость, по договору продажи недвижимости, к покупателю, подлежит государственной регистрации. Регистрация осуществляется в порядке, предусмотренном [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о регистрации прав.

В силу [статьи 35](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD7671BBD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ при продаже зданий, сооружений и предприятий одновременно с передачей покупателю права собственности на них передаются права на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если продается только земельный участок, владелец недвижимости сохраняет право пользования той его частью, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования, на предусмотренных договором условиях, а при их отсутствии устанавливается право ограниченного пользования (сервитут) ([ст. ст. 552](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D42C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) и [652](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED4237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [653](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED3267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). Однако из указанного правила имеются только два исключения: участок изъят из оборота; отчуждается часть здания или сооружения, которая не может быть выделена вместе с частью земельного участка в натуре.

Согласно [пункту 2 статьи 552](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710BEDE277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ, если земельный участок является собственностью продавца строения, то в договоре купли-продажи определяется вид прав на земельный участок. Если в договоре купли-продажи не определен вид прав на земельный участок, у владельца строения возникает право собственности, но только на ту часть земельного участка, которая необходима для эксплуатации строения.

Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка ([ч. 1 ст. 271](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B4D7207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ, [п. 1 ст. 35](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD7671BBD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ).

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования ([п. 1 ст. 552](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710BEDE267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

**Договор аренды земельных участков.** Согласно [пункту 1 статьи 606](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D2227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 607](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D22D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Договор аренды является консенсуальным, взаимным и возмездным.

**Предмет договора** является существенным условием договора аренды, в равной степени, как и всякого иного гражданско-правового договора. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным, а соответствующий договор не заключенным ([п. 3 ст. 607](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). Признаки предмета договора аренды земельного участка должны отвечать требованиям [статьи 607](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D22C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ. Земельный участок должен быть определен в натуре, а его границы и размеры должны быть отражены в плане , который хранится в управлении землепользованием при местной администрации.

Передача земельного участка арендатору может реализовываться путем подписания сторонами договора и Акта приема-передачи земельного участка. Указанный Акт представляет собой доказательство существования определенных характеристик, свойственных объекту договора при его передаче в аренду, таких как качественные характеристики земельного участка, его состояние и иные данные.

**Срок** владения и пользования арендатором сданным внаем имуществом всегда признавался существенным условием договора аренды (имущественного найма) <1>. Договор аренды заключается на срок, определенный договором ([п. 1 ст. 610](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D0247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). Однако стороны могут просто не указать какой-либо срок. При этом считаем правильным утверждение, что условия, в том числе и существенные, считаются согласованными и вошедшими в договор только тогда, когда они текстуально определены и зафиксированы в письменной форме <2>, дабы гарантировать защиту прав и законных интересов арендодателя и арендатора.

Согласно [пункту 3 статьи 610](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D0277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. Однако договором можно установить срок аренды в 150 и более лет.

В соответствии с [пунктом 7 статьи 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. Это означает, что предельный срок аренды для других категорий земель, в том числе и земель сельскохозяйственного назначения, перечисленных [пунктом 7 статьи 27](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD76714BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, не установлен.

Максимальный срок договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения не должен превышать 49 лет. Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта Федерации в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду ([п. 3 ст. 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68817E37719D5D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7DF237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об обороте земель).

Договоры аренды, заключенные на срок не более 1 года, не проходят государственную регистрацию. Согласно [пункту 2 статьи 26](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2631BB4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) ЗК РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Если договором аренды срок его действия установлен более одного года, сведения о его государственной регистрации отсутствуют, то такой договор считается не заключенным.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем 5 лет, арендатор земельного участка имеет право, в пределах срока договора аренды земельного участка, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу. Согласие собственника земельного участка необязательно, но арендатор обязан его уведомить ([п. 9 ст. 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E10BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных и муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования земель ([п. 3.1 ст. 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B6D2277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ). Если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается ([п. 3 ст. 610](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D0277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). При прекращении договора аренды земли арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в том состоянии, в котором он его получил.

По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды ([п. 3 ст. 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD16310BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ). В том случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок ([п. 5 ст. 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D10DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об обороте земель). Если по истечении срока аренды арендодатель возражает против дальнейшего использования земельного участка арендатором, но письменные предупреждения о его освобождении не направлялись арендатору, то суд вправе признать арендные отношения как возобновленные на тех же условиях на неопределенный срок.

Срок договора аренды влияет как на объем правомочий арендатора по распоряжению земельными участками и правом аренды, так и на возможность срочного расторжения договора.

Требования к **форме** договора сводятся к тому, что согласно [пункту 1 статьи 609](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D1227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных [статьей 131](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1DE2C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ и [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о регистрации прав ([ст. 164](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06313BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ГК РФ). Если срок договора аренды земельного участка равен одному году или превышает его, то такой договор требует регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. В соответствии с [пунктом 2 статьи 609](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D1237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 26](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E11BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) Закона о регистрации прав, если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

**Объектом аренды** может быть любое имущество (вещи), которое в процессе использования не теряет своих натуральных свойств: земельные участки, природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, строения, сооружения.

В соответствии со [статьей 6](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D3237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс, земельный участок, часть земельного участка.

Согласно [пункту 3 статьи 607](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

При оформлении земельного участка в собственность или аренду особенно важно определить с полномочным органом, к чьей компетенции относится распоряжение землей.

Здания и сооружения также являются объектами недвижимого имущества по признакам неразрывной связи с землей и невозможности в силу этого их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению . По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования ([п. 1 ст. 652](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710BEDE237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

Передаче подлежат не только права на земельный участок, занятый объектами недвижимости, но и на ту его часть, которая необходима для использования здания или иного сооружения. Не случайно законодательство закрепляет такое положение, так как пользование недвижимостью отдельно от земельного участка невозможно.

**Цена** договора (арендная плата) по общему правилу, установленному [ГК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, не относятся к существенным условиям договора аренды. Согласно [пункту 2 статьи 614](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0DE217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ арендная плата устанавливается в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

В соответствии с [частью 3 пункта 3 статьи 65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Однако стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

В соответствии со [статьей 65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Законодатель добавляет к указанным двум формам еще нормативную цену земли, которая применяется лишь в том случае, если не определена кадастровая стоимость земли ([п. 13 ст. 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E7701ED3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D4277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона о введении ЗК РФ). Земельное законодательство устанавливает, что размер арендной платы определяется договором. Однако размер арендной платы не должен зависеть от экономически неоправданной индексации ставок земельного налога, а также от результатов хозяйственной деятельности собственника земельного участка, землевладельца, землепользователя, а должен устанавливаться в виде стабильных платежей и рассчитываться за единицу земельной площади исходя из реальной стоимости земельного участка в расчете на один год.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления ([п. 3 ст. 65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов ([ч. 3 п. 2 ст. 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6019E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Закона о введении ЗК РФ). Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается в соответствии с правилами [статьи 39.7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66610BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

Арендные отношения возникают из договора между арендодателем и арендатором. Субъектами (сторонами) договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

**Арендодателями** могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду ([ст. 608](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D1277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). **Арендаторы** земельного участка - это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды ([п. 3 ст. 5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D3207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Арендатору принадлежит право пользования арендованным имуществом, вытекающее из договора аренды. Соответственно, договор аренды - одна из разновидностей договоров по передаче имущества в пользование . Передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью.

Арендатор получает право владеть и пользоваться земельным участком и обязан использовать земельный участок в соответствии с законом и договором. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью ([ст. 606](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D2237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

При определении объема правомочий земельных собственников и пределов участия земельных участков в гражданском обороте необходимо учитывать социально-экономическое значение земли . На арендатора земельного участка, отнесенного к особо ценным, возлагаются обязанности по его сохранению. Сведения об особо ценных землях должны указываться в документах государственного земельного кадастра, документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных удостоверяющих права на землю документах ([ст. 100](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B7D7277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Арендатор земельного участка имеет право:

1) на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

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

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

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

5) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством ([ст. 40](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D02D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Арендатор земельного участка обязан:

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

2) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

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

4) своевременно производить платежи за землю;

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

6) не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

7) выполнять иные требования, предусмотренные настоящим [Кодексом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P), федеральными законами ([ст. 41](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5DF2C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В соответствии со [статьей 613](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0DE257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ при заключении договора аренды арендодатель обязан предупредить арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитуте, праве залога и т.п.). Неисполнение арендодателем этой обязанности дает арендатору право требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков.

Согласно [пункту 5 статьи 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06F1BBD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E12BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества ([п. 1 ст. 615](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D7227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). Арендатор не должен иметь самостоятельного права распоряжаться арендованной землей, так как данное положение будет противоречить сущности арендных отношений, закрепленных нормами [ГК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ.

Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, предусмотрены [статьей 39.8](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66514BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

**Договор залога (ипотеки) земельных участков.** Залог является одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Согласно [статье 8](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке залог земельного участка оформляется путем заключения договора об ипотеке.

В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае не исполнения должником обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом ([ст. 334](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD46512BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ГК РФ).

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. В соответствии с [пунктом 1 статьи 339](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD46117BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ГК РФ в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет залога, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Договор о залоге должен быть заключен в письменной форме ([п. 3 ст. 339](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD4611BBD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ГК РФ).

[Статья 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D22C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке в качестве существенных условий договора указывает предмет ипотеки, его оценку, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. В соответствии с [пунктом 2 статьи 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D22D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке, предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием. Если предметом ипотеки является земельный участок, то в договоре должны быть указаны: его местоположение, кадастровый номер, размещенные на нем объекты недвижимости, площадь участка, целевое назначение земельного участка. Если предметом ипотеки является объект незавершенного строительства, то по окончании его строительства ипотека сохраняет силу и предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства .

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Договор об ипотеке должен быть зарегистрирован как сделка с недвижимостью, то есть несоблюдение этого правила влечет недействительность договора о залоге ([ст. 10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26F1ABD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) Закона об ипотеке).

Согласно [пункту 1 статьи 11](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D02C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке государственная регистрация договоров об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке. Договор об ипотеке заключается путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также нотариально удостоверяется по желанию сторон ([п. 2 ст. 163](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BFD4277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

В соответствии с [пунктом 1 статьи 38](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D0257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем. Такое соглашение необязательно для последующих приобретателей закладной, если не осуществлена его государственная регистрация и не соблюдены правила [статьи 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D42C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке.

[Статья 340](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD46F13BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ГК РФ и [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) об ипотеке устанавливают правила залога недвижимого имущества. Согласно [пункту 1 статьи 64](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD16112BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) Закона об ипотеке и [пункту 4 статьи 340](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815E6721CD3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B7DF247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ, если договором не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка ([п. 3 ст. 340](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815E6721CD3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B4D6237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

В соответствии со [статьей 69](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D0257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке при залоге строений и сооружений соответствующие обязательства должны распространяться и на земельные участки, необходимые для эксплуатации строений. Исключение составляет тот случай, когда земельный участок используется на праве постоянного пользования.

Залог недвижимости (ипотека) допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором она находится, либо его части, необходимой для ее использования, либо права пользования залогодателя этим участком или его частью.

По общему правилу залогодатель земельного участка вправе без согласия залогодержателя не только распоряжаться принадлежащими ему зданиями и сооружениями, находящимися на заложенном земельном участке, но и без согласия залогодержателя возводить их в установленном порядке, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Права залогодателя, а при обращении взыскания на здание или сооружение - и права покупателя на земельный участок, должны определяться исходя из [статьи 37](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, согласно которой при переходе права собственности на строение, сооружение или при передаче их другим юридическим лицам или гражданам вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками .

В соответствии со [статьей 62](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE3741AD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D3217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке земельные доли могут передаваться в залог только в тех случаях, когда они индивидуально определены. В случае, когда нежилое помещение в здании закладывается вместе с принадлежащей собственнику помещения долей в праве собственности на земельный участок, занимаемый этим зданием, ипотека осуществляется без раздела участка и выделения из него указанной доли в натуре в виде самостоятельного участка.

Согласно [пункту 3 статьи 340](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815E6721CD3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B4D6237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка. В соответствии с [пунктом 4 статьи 340](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815E6721CD3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B7DF247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ при ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие. В свою очередь, [пунктом 4 статьи 64](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68812E17D1ED3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D32C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об ипотеке установлено, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, то при ипотеке земельного участка право залога распространяется, если иное не установлено законом.

**Договор мены земельного участка.** К договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже ([глава 30](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D72C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ), если это не противоречит правилам [главы 31](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D7247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ и существу мены. К договору мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, применяются специальные нормы, предусмотрены [главой V.2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6713BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен ([ст. 567](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D7257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

Согласно [статье 39.21](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6710BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ обмен земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для государственных или муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

В соответствии со [статьей 39.22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6715BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ здания, сооружения, расположенные на земельных участках, являющихся предметом договора мены, также должны быть предметом этого договора мены.

В случае если земельный участок и расположенные на нем объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктур находятся в частной собственности одного лица, договор мены может предусматривать безвозмездную передачу в государственную или муниципальную собственность указанных объектов.

Различие видов разрешенного использования земельных участков не является препятствием для заключения договора мены таких земельных участков.

При заключении договора мены земельных участков, земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества, за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность, подлежат обязательной оценке для установления их рыночной стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно [статье 568](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D7207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ, если из договора мены не вытекает иное, товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

В случае, когда в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не предусмотрен договором.

По правилам [пункта 5 статьи 39.22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6613BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ при заключении договора мены земельных участков цена обмениваемых земельных участков, в том числе с расположенными на них объектами недвижимого имущества (за исключением объектов недвижимого имущества, передаваемых безвозмездно в государственную или муниципальную собственность), должна быть равнозначной.

В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательства передать товар стороной, которая должна передать товар после передачи товара другой стороной, применяются правила о встречном исполнении обязательств, предусмотренные [статьей 328](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26717B0D52F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) ГК РФ ([ст. 569](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D7237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

Если законом или договором мены не предусмотрено иное, право собственности на обмениваемые товары переходит к сторонам, выступающим по договору мены в качестве покупателей, одновременно после исполнения обязательств передать соответствующие товары обеими сторонами ([ст. 570](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D72D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

Сторона, у которой третьим лицом изъят товар, приобретенный по договору мены, вправе при наличии оснований, предусмотренных [статьей 461](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D3247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ, потребовать от другой стороны возврата товара, полученного последней в обмен, и (или) возмещения убытков.

В случае изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных или муниципальных нужд с согласия собственника такого земельного участка по договору мены ему может быть передан в собственность земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и цена которого ниже выкупной цены изымаемого земельного участка. В этом случае собственнику, у которого изымается земельный участок, возмещается указанная разница в срок, не превышающий трех месяцев со дня перехода права собственности на изъятый земельный участок.

**Плата за землю**

**Платность использования земли.** Согласно [статье 65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Основными нормативными правовым актами, регулирующими отношения по оплате за землю, являются: [глава 10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", [глава 31](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26416B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) НК РФ, [статья 25](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68F1AE0741BD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36713B6DE2F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Закона от 11.10.1991 N 1738-1 "О плате за землю", Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741CD6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

В настоящее время Государственная Дума активно рассматривает вопрос о введении единого налога на недвижимость, заменяющего собой земельный налог и налог на имущество физических лиц. В материалах к законопроекту о федеральном бюджете на 2008 год и последующий период до 2010 года было предусмотрено введение в действие единого местного налога на недвижимость с 1 января 2009 г. по 1 января 2010 г. Однако отсутствие реестров с полными характеристиками объектов недвижимости на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, методик и специализированных структур по оценке недвижимости, правил расчета указанного налога не позволило ввести единый налог на недвижимость в указанные сроки>.

**Цели введения платы за землю:**

а) стимулирование рационального использования земли;

б) освоение новых земель;

в) повышение плодородности почв;

г) выравнивание социально-экономических условий на земли различного качества.

**Формы платы за землю:** земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

**Земельный налог - это обязательный, индивидуальный, безвозмездный платеж, взимаемый с физических и юридических лиц за земельные участки, принадлежащие им на праве собственности и иных вещных правах и относится к обязательным платежам в местный бюджет.**

В соответствии со [статьей 388](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD56415B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) НК РФ **налогоплательщиками налога** (далее - налогоплательщики) признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

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

**Налогоплательщики - организации или физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, по истечении налогового периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговую декларацию по налогу.**

**Налогоплательщики - организации или физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, уплачивающие в течение налогового периода авансовые платежи по налогу, по истечении отчетного периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговый расчет по авансовым платежам по налогу.**

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Так, объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в границах муниципального образования, на территории которого введен земельный налог ([ст. 389](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26611BED22F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) НК РФ).

Объектом налогообложения не признаются: земельные участки, изъятые из оборота; земельные участки, ограниченные в обороте, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия; земельные участки, ограниченные в обороте, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд; земельные участки, ограниченные в обороте в пределах лесного фонда; земельные участки, ограниченные в обороте, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда, за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами.

Налоговым периодом признается календарный год. Отчетными периодами для налогоплательщиков-организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, второй квартал и третий квартал календарного года ([ст. 393](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2641ABEDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) НК РФ).

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

**Налогоплательщики - организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.**

**Налогоплательщики - физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, определяют налоговую базу самостоятельно в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности, на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.**

Налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований.

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы земельного налога производится с учетом повышающих коэффициентов, установленных [НК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ:

- коэффициента 2 в течение трехлетнего срока строительства, начиная с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости;

- коэффициента 4 в течение периода, превышающего трехлетний срок строительства, вплоть до даты государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости;

- коэффициента 1 в случае завершения такого жилищного строительства и государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости до истечения трехлетнего срока строительства (в данном случае сумма налога, излишне уплаченного за этот период, подлежит зачету (возврату) налогоплательщику).

В отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10 000 рублей на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении следующих категорий налогоплательщиков:

1) Героев Советского Союза, Героев РФ, полных кавалеров ордена Славы;

2) инвалидов, имеющих III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лиц, которые имеют I и II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 года без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;

3) инвалидов с детства;

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7110D0D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 15.05.1991 N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E6711BD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 26.11.1998 N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7219D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 10.01.2002 N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

[Пунктом 2 статьи 3.1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E2711ED3DAFFACC95E0CACC43DCEF07F66DE6519E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Закона г. Москвы "О земельном налоге" налоговая база, уменьшенная в соответствии на не облагаемую налогом сумму на одного налогоплательщика на территории города Москвы, в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении отдельных категорий налогоплательщиков, дополнительно уменьшается на 1 000 000 рублей для следующих категорий: физических лиц, которые имеют I и II группу инвалидности; инвалидов с детства; ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий; физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7110D0D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 15.05.1991 N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E6711BD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 26.11.1998 N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7219D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 10.01.2002 N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне"; физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах; физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

В соответствии со [статьей 4](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E2711ED3DAFFACC95E0CACC43DCEF07F66DE6612B6D7227D47550F9005CBFCCBF7E0CBAF0D14EFeBNAP) Закона г. Москвы "О земельном налоге" документы, подтверждающие право на уменьшение налоговой базы, предоставляются в налоговые органы по месту нахождения земельного участка: налогоплательщиками - физическими лицами, являющимися индивидуальными предпринимателями, - в сроки, установленные для представления налоговых расчетов по авансовым платежам по налогу и налоговой декларации по налогу; налогоплательщиками - физическими лицами, не являющимися индивидуальными предпринимателями, - в срок до 1 октября года, являющегося налоговым периодом. В случае возникновения (утраты) до окончания налогового периода права на уменьшение налоговой базы налогоплательщиками представляются документы, подтверждающие возникновение (утрату) данного права, в течение 10 дней со дня его возникновения (утраты).

Уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, представляемых налогоплательщиком в налоговый орган по месту нахождения земельного участка.

Порядок и сроки представления налогоплательщиками документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют налоговые ставки в пределах, установленных настоящей [главой](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26711B7D12F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P), порядок и сроки уплаты налога ([п. 2 ст. 389](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26417B0DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) НК РФ).

В соответствии со [статьей 394](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26611BFD62F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) НК РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) 0,3% в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства;

2) 1,5% в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

На размеры земельного налога влияют следующие критерии: природно-географические и экономические особенности региона, качество почвы, градостроительная ценность земельного участка, площадь и местоположение земельного участка.

При установлении налога нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков. Так, [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E94C2BB62EF58412E2711ED3DAFFACC95E0CACC43DCEF06D66866A10B4C9247652035ED6e5N0P) города Москвы от 24.11.2004 N 74 "О земельном налоге", в соответствии с [НК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26711B6D22F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) РФ, на территории города Москвы определяются ставки земельного налога, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы, включая размер не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков, а также порядок и сроки представления налогоплательщиками документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы.

**Арендная плата - это возмездный платеж, взимаемый с арендатора за переданный ему по договору аренды земельный участок. Арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме.**

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. При аренде земельных участков из земель, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Федерации или муниципальной собственности базовые размеры арендной платы устанавливаются Правительством РФ, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления по категориям земель.

В соответствии с [частями 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6019E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P), [4 пункта 2 статьи 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D42C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона о введении в действие ЗК РФ годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

- 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

- 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим [пунктом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6219E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P), может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются гражданско-правовым договором аренды земельных участков.

**Оценка земли.** Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных земельным законодательством, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно [пункту 2 статьи 66](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B7D62D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68813E67618D5D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель".

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Росреестра утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

При проведении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, а также текущих изменений, связанных с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков, определение их кадастровой стоимости осуществляется на основе результатов государственной кадастровой оценки земель.

[Пунктами 1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26414B5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) и [2 статьи 390](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26414B2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) НК РФ предусмотрено, что налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельного участка, которая устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

Если кадастровая стоимость земельного участка на момент возникновения спорных правоотношений не установлена, арбитражным судам следует руководствоваться положениями [статьи 65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ и [пункта 13 статьи 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E7701ED3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D4277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона о введении в действие ЗК РФ, согласно которым, если кадастровая стоимость земли не определена, в этом случае для целей налогообложения применяется нормативная цена земли ([Постановление](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68013E6731AD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36712B7D02F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 54 "О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога").

**Нормативная цена земли - это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (**[**ст. 25**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68F1AE0741BD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36713B6DE2F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) **Закона "О плате за землю").**

Нормативная цена земли вводится 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.

Порядок определения нормативной цены земли устанавливается [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68810E3721AD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Правительства РФ от 15.03.1997 "О порядке определения нормативной цены земли".

**Рыночная стоимость земельного участка** определяется [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741CD6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) об оценочной деятельности с учетом [распоряжения](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68A1BE37C1ED888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Министерства имущественных отношений РФ от 06.03.2002 N 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

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

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

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

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

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, которое определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание: целевое назначение и разрешенное использование, преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка, перспективы развития района, в котором расположен земельный участок, ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости, текущее использование земельного участка.

**Льготы по оплате за землю.** В соответствии с [частью 1 статьи 56](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE0741ED0D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D32D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) НК РФ льготами по налогам и сборам признаются предоставляемые отдельным категориям налогоплательщиков и плательщиков сборов, предусмотренных законодательством о налогах и сборах, преимущества по сравнению с другими налогоплательщиками или плательщиками сборов, включая возможность не уплачивать налог или сбор либо уплачивать их в меньшем размере.

Согласно положениям [статьи 395](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2641BBFDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) НК РФ освобождаются от налогообложения:

1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ;

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

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

4) общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80%, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности; организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25% - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров; учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

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

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

7) организации резиденты особой экономической зоны сроком на 5 лет с момента возникновения права собственности на земельный участок, предоставленный резиденту особой экономической зоны.

**Тема 6. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель**

Умеренко Ю.А. Конституционные основы защиты прав на землю и рассмотрения земельных споров // Современное право. 2017. N 7. С. 27 - 33.

Земля является одним из наиболее важных экологических объектов, поскольку выступает физическим и пространственным базисом существования человека. На земле размещаются различные объекты, земля используется в качестве средства производства, в связи с чем невозможно переоценить роль земли в обеспечении жизнедеятельности человека.

В.Н. Харьков отметил, что земля является уникальным природным ресурсом, обеспечивающим жизнедеятельность человека во всех сферах приложения его творческих сил. Право пользования землей призвано обеспечить основы жизнедеятельности человека и направлено на создание условий для достойной жизни и свободного развития личности в соответствии с провозглашенными в [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ целями политики Российской Федерации как социального и правового государства [[4](#Par114), с. 148 - 153].

Свойства земли обусловливают необходимость особого правового регулирования земельных отношений и закрепления базовых принципов и подходов к регулированию земельных отношений на уровне [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ, которые определяют последующую систему правового регулирования земельных отношений и собственно ее юридическое содержание.

В вопросе о конституционных основах защиты прав на землю и рассмотрения земельных споров целесообразно условно вычленить три составляющие:

1) общие подходы и принципы регулирования земельных отношений;

2) правовые основы защиты прав на землю;

3) конституционные гарантии правосудия в контексте процессуальных основ рассмотрения земельных споров судами.

Указанное разделение можно аргументировать следующим.

Во-первых, право на защиту производно от наличия субъективных прав в сфере земельных отношений, в связи с чем первоначально необходимо определиться, какие субъекты и какими правами обладают в сфере земельных отношений, при этом следует отметить: в [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ неоднократно употребляется слово "земля", что подчеркивает ее особую роль.

Во-вторых, заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой своих прав и законных интересов в случае, когда закон наделяет его данным правом и когда этому предшествует нарушение субъективного права в сфере земельных отношений.

В-третьих, реализация права на судебную защиту должна осуществляться по определенным правилам, которые должны способствовать восстановлению нарушенных прав и законных интересов заинтересованного лица.

Непосредственно какие-либо правовые особенности рассмотрения судами земельных споров в [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ отсутствуют, вместе с тем указанные составляющие будут анализироваться в практическом аспекте применительно к рассмотрению земельных споров.

**Общие подходы и принципы регулирования земельных отношений.** Согласно [ч. 1 ст. 9](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317AB88C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

Конституционный Суд РФ в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270830640011EF160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ) от 23.04.2004 N 8-П "По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы" (далее - Постановление N 8-П) отметил, что конституционная характеристика земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. всего многонационального народа Российской Федерации, предопределяет конституционное требование рационального и эффективного использования, а также охраны земли как важнейшей части природы, естественной среды обитания человека, природного ресурса, используемого в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственной и иной деятельности. Это требование адресовано государству, его органам, гражданам, всем участникам общественных отношений, является базовым для законодательного регулирования в данной сфере и обусловливает право федерального законодателя устанавливать особые правила, порядок, условия пользования землей.

Приведенная конституционная норма определяет содержание всего правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации, которое в обобщенном виде можно охарактеризовать наличием особых правовых механизмов охраны земель, обеспечения их рационального использования, вовлечения в хозяйственный оборот, дифференциации правового режима земельных участков и необходимости его соблюдения, а также негативных правовых последствий в случае его нарушения, включая привлечение к юридической ответственности.

Обеспечение охраны земель порождает необходимость применения организационно-правовых средств имущественного и административного характера, что приводит к преобладанию административного метода регулирования земельных отношений, в связи с чем земельное право с точки зрения деления на частное и публичное имеет ярко выраженный крен в сторону последнего.

В соответствии с Конституцией РФ земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности [(ч. 2 ст. 9)](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317AB87C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ); в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности [(ч. 2 ст. 8)](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317AB8AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ).

С позиции возникновения и рассмотрения земельных споров анализ данных норм позволяет сделать следующий вывод.

Поскольку земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, субъектами земельных отношений, а значит, и земельных споров могут быть лица, имеющие земельные участки в одной из указанных форм.

Наличие земельного участка в частной собственности может породить возникновение обязательственных правоотношений, например в случае передачи земельного участка в аренду.

Кроме того, возможно наличие вещных правоотношений, производных от права собственности, например, земельный участок, являющийся собственностью Российской Федерации, может быть предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование, в связи с чем в данном случае может произойти расширение круга субъектов земельных отношений и, соответственно, круга участников земельных споров.

Таким образом, закрепленная [ч. 2 ст. 9](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317AB87C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ юридическая возможность нахождения земельных участков в различных формах собственности приводит к тому, что круг субъектов земельных отношений является широким, при этом формально все формы собственности признаются и защищаются равным образом, однако анализ судебной практики в ряде случаев свидетельствует о том, что данное требование не всегда выполняется, а также о наличии проблемы, связанной с субъектами земельных отношений.

[Часть 1 ст. 36](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC87C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ закрепляет, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.

Установлением многообразия форм собственности [ст. 9](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317AB89C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ и гарантий права граждан и их объединений [ст. 36](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC88C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ подчеркнут отказ от исключительной государственной собственности на землю [[1]](#Par111).

Указанная норма также предопределяет субъектный состав лиц, которые могут иметь земельные участки в частной собственности, что представляется объективно необходимым с учетом отсутствовавшей в предшествующий период юридической возможности нахождения земли в частной собственности, в том числе для изменения ранее сложившегося правосознания отдельных субъектов земельных отношений.

КС РФ в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270830640011EF160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ) N 8-П также отметил, что, исходя из предписаний [статей 9](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317AB89C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) и [36](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC88C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ, федеральное законодательство в области регулирования земельных отношений определяет, что земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью и что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается соответствующими законами.

По смыслу конкретизирующих указанные конституционные предписания [статей 260](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270836620214EA1A57B17DBCC57C0A81E53479BAAE3217AE8CCBFD5423C3FA5A85843372E4F504D59A4FY9UEJ) и [261](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270836620214EA1A57B17DBCC57C0A81E53479BAAE3217AE8CCBF95423C3FA5A85843372E4F504D59A4FY9UEJ) Гражданского кодекса РФ и [ст. 15](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270836620F12EF1457B17DBCC57C0A81E53479BAAE3217AF8ECFF85423C3FA5A85843372E4F504D59A4FY9UEJ) Земельного кодекса РФ объектом права собственности на землю являются земельные участки, представляющие собой часть поверхности земли в границах территории Российской Федерации. При предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а лишь земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет Российской Федерации и ее территориальную целостность.

[Часть 2 ст. 36](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC86C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ устанавливает, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Наличие подобного рода ограничений представляется объективно необходимым, поскольку земля является пространственным базисом существования человека, в связи с чем ее использование не должно наносить ущерб окружающей среде, что служит гарантией полноценного развития и существования человека на определенной территории, при этом должны соблюдаться требования, связанные с обеспечением территориальной целостности Российской Федерации, что также порождает правовые ограничения.

Одновременно данная норма служит предпосылкой для принятия других более конкретных по правовому содержанию норм, направленных на предотвращение нанесения ущерба окружающей среде, нарушения прав и законных интересов иных лиц, в том числе к появлению дифференцированного правового режима земельных участков, механизмов изъятия земельных участков, юридической ответственности за правонарушения в сфере земельных отношений.

Кроме того, [ч. 3 ст. 36](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AB8FC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ закрепила, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Наличие данной нормы можно рассматривать как юридическую предпосылку для принятия федеральных законов, упорядочивающих земельные отношения, поскольку урегулировать все вопросы, касающиеся земельных отношений, в рамках только [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ объективно невозможно.

Согласно [подпунктам "в"](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A786C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) и ["к" ч. 1 ст. 72](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A689C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся, в частности, вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами и земельное законодательство.

Из данной нормы можно сделать вывод, что реализация правомочий собственника и правовое регулирование земельных отношений осуществляются на уровне Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, при этом юридическая возможность правового регулирования земельных отношений субъектами Российской Федерации сводится к двум случаям: когда это прямо предусмотрено федеральным законом либо когда соответствующее правовое регулирование на федеральном уровне отсутствует.

Данная позиция подтверждается [Постановлением](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270830640011EF160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ) N 8-П, из которого следует, что отсутствие единства в понимании предметов совместного ведения и полномочий Российской Федерации и ее субъектов нередко восполняется КС РФ через их конкретизацию и установление критериев их разграничения, оценку подходов федерального законодателя в процессе их правовой регламентации. Конституция РФ, осуществляя разграничение предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации, определяет предметы ведения Российской Федерации [(ст. 71)](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A98AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) и предметы совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов [(ст. 72)](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A78AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ). При этом [ч. 2 ст. 76](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33314AE8BC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ устанавливает, что по предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов, к которым относятся, в частности, вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, разграничение государственной собственности, природопользование, лесное законодательство ([пункты "в"](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A786C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ), ["г"](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A68FC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ), ["д"](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A68EC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ), ["к" ч. 1 ст. 72](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A689C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ), издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Само же принятие и изменение всех федеральных законов, как следует из [п. "а" ст. 71](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A988C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ, находится в ведении Российской Федерации.

Тем самым не предполагается, что при принятии федеральных законов по предметам совместного ведения требуется обязательное направление соответствующих законопроектов субъектам Российской Федерации и специальное рассмотрение их предложений Федеральным Собранием. От субъектов Российской Федерации в свою очередь не требуется предоставление в Федеральное Собрание проектов законов, принимаемых ими в сфере совместного ведения.

После осуществленного федеральным законом регламентирования отраслей права, отнесенных [ч. 1 ст. 72](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33315A789C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ к совместному ведению, субъекты Российской Федерации не могут своими актами проводить изъятия из него, несмотря на то что он регулирует предмет совместного ведения. Они вправе лишь конкретизировать, развивать принципы, положения, институты соответствующей отрасли права. Такой подход выражен при рассмотрении ряда дел по таким предметам совместного ведения, как административное и административно-процессуальное законодательство [[2]](#Par112).

Вопросы, касающиеся правового регулирования земельных отношений субъектами Российской Федерации, имеют свои особенности, однако при регулировании земельных отношений субъектами Российской Федерации объективно необходимо учитывать вышеуказанные позиции КС РФ.

**Правовые основы защиты прав на землю.** В соответствии с [ч. 1 ст. 35](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC8CC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ право частной собственности охраняется законом.

[Часть 2 ст. 35](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC8BC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ закрепила, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Согласно [ч. 3 ст. 35](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC8AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

КС РФ в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270830650117E7160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ) от 24.02.2004 N 3-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 74 и 77 Федерального закона "Об акционерных обществах", регулирующих порядок консолидации размещенных акций акционерного общества и выкупа дробных акций, в связи с жалобами граждан, компании "Кадет Истеблишмент" и запросом Октябрьского районного суда города Пензы" указал, что термин "лишен" означает принудительный характер прекращения права частной собственности и предполагает наличие спора, что в обязательном порядке требует судебного контроля, который может быть либо предварительным, либо последующим. По смыслу второго предложения [ч. 3 ст. 35](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC8AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ, принудительное отчуждение имущества по общему правилу может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

Положение [ст. 35](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316AC8DC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ о том, что право частной собственности охраняется законом, предполагает конституционную обязанность законодателя обеспечить неприкосновенность права частной собственности, в том числе путем установления надлежащих юридических процедур принятия решений, влекущих лишение имущества.

Наличие указанных норм служит юридической гарантией существования и защиты собственности, в том числе прав на земельные участки, однако ее реализация требует наличия ряда иных конституционных норм и принятия множества нормативных правовых актов, направленных на обеспечение ее реализации.

[Часть 1 ст. 46](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A886C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ устанавливает, что каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Право на судебную защиту и доступ к правосудию относится к основным неотчуждаемым правам и свободам человека и одновременно выступает гарантией всех других прав и свобод, оно признается и гарантируется согласно общепризнанным принципам и нормам международного права ([статьи 17](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317A88AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) и [18](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317A886C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ), [части 1](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A886C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) и [2 ст. 46](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A78FC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ), [ст. 52](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A686C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ).

Содержание права на судебную защиту раскрыто в Постановлениях КС РФ, сформулировавшего правовые позиции, согласно которым отсутствие возможности пересмотреть ошибочный судебный акт не согласуется с требованием эффективного восстановления в правах посредством правосудия; в рамках осуществления судебной защиты прав возможно обжалование в суд решений и действий судебных органов; право на справедливое разбирательство дела судом предполагает окончательность и стабильность судебных актов, вступивших в законную силу, и их исполнение; право на судебную защиту подразумевает создание условий для эффективного и справедливого разбирательства дела в суде первой инстанции, допущенные же судом первой инстанции ошибки должны исправляться судом второй инстанции в процедурах, наиболее приближенных к производству в суде первой инстанции (Постановления от 03.02.1998 [N 5-П](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270835640E10EA160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ), от 02.07.1998 [N 20-П](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708356A0513E9160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ), от 06.07.1998 [N 21-П](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708356A0517ED160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ), от 17.11.2005 [N 11-П](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270831650319EF160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ), от 05.02.2007 [N 2-П](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270832650713EB160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ)).

Следует отметить, что указанные правила в равной степени можно отнести к процессуальным основам рассмотрения земельных споров.

Процессуальные нормы регулируют порядок защиты материальных прав и конкретизируют конституционные принципы [[3]](#Par113).

Право на судебную защиту и доступ к правосудию является основополагающей нормой в сфере защиты прав и свобод, в том числе в сфере земельных отношений, и выступает гарантом юридической возможности обращения в суд, при этом указанная норма в ее историческом аспекте прошла долгий путь и в настоящий момент является общепризнанной.

Роль и значимость данной нормы можно подчеркнуть тем, что она закреплена в большинстве международных правовых актов, касающихся прав человека.

Кроме того, согласно [ч. 2 ст. 46](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A78FC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

Наличие данной нормы является дополнением [ч. 1 ст. 46](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A886C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ, и ее можно рассматривать в качестве логического продолжения [ч. 1 ст. 46](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A886C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ.

В соответствии с [ч. 3 ст. 46](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A78EC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ каждый вправе в соответствии с международными договорами Российской Федерации обращаться в межгосударственные органы по защите прав и свобод человека, если исчерпаны все имеющиеся внутригосударственные средства правовой защиты.

[Конституция](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ, закрепляя право на судебную защиту, предполагает право на возможность исправления судебных ошибок и после рассмотрения дела в судебной инстанции, решение которой отраслевым законодательством признается окончательным, которое обусловлено наличием международных договоров Российской Федерации и используется, если исчерпаны все имеющиеся средства правовой защиты, в связи с чем жалоба может быть подана после отказа лицу во всех судебных инстанциях Российской Федерации.

В качестве примера обращения в международные инстанции после разрешения в Российской Федерации споров, касающихся земельных участков, можно привести решения Европейского суда по правам человека от 12.05.2015 "По вопросу приемлемости жалобы N 38951/13 "Роберт Михайлович Абрамян (Robert Mikhaylovich Abramyan) против Российской Федерации", жалобы N 59611/13 "Сергей Владимирович Якубовский (Sergey Vladimirovich Yakubovskiy) и Алексей Владимирович Якубовский (Aleksey Vladimirovich Yakubovskiy) против Российской Федерации" и от [04.11.2014](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFDC9FC18B270830650213EE1457B17DBCC57C0A81E5346BBAF63E15AB91CDFA417592BCY0UFJ) "О приемлемости жалобы N 20347/09 "Владимир Георгиевич Попов (Vladimir Georgiyevich Popov) против Российской Федерации" и пять других жалоб".

**Процессуальные основы рассмотрения земельных споров судами.** [Часть 1 ст. 19](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317A78DC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ закрепляет, что все равны перед законом и судом.

Закон является объективно необходимым средством фиксации субъективных прав и свобод, в связи с чем важно утверждение равенства перед законом как общей для всех нормы. Равенство всех перед судом является принципом деятельности правового государства, поскольку суд является наиболее эффективным средством защиты и восстановления прав и свобод в случае спора или их нарушения.

Данный принцип является основополагающим при рассмотрении различных споров и воспроизведен во всех процессуальных кодексах.

Реализация данного принципа применительно к рассмотрению споров, в том числе земельных споров, заключается главным образом в формальном предоставлении равных прав участникам судебного разбирательства.

[Частью 1 ст. 47](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33316A78CC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ установлено, что никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

Применительно к данной норме КС РФ в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B270830650117E6160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ) от 25.02.2004 N 4-П "По делу о проверке конституционности пункта 10 статьи 75 Федерального закона "Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации" и части первой статьи 259 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации" отметил: сформулированное как субъективное право каждого, требование [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ об определении подсудности дел законом означает, что в таком законе должны быть закреплены критерии, которые в нормативной форме (в виде общего правила) заранее, т.е. до возникновения спора или иного правового конфликта, предопределяли бы, в каком суде подлежит рассмотрению то или иное дело. Иное не позволяло бы суду, сторонам и другим участникам процесса избежать неопределенности в этом вопросе, приводило бы к необходимости устранять ее посредством правоприменительного решения, т.е. дискреционным полномочием правоприменительного органа или должностного лица, и тем самым определять подсудность дела уже не на основании закона.

Наличие данной нормы привело к возникновению правил подведомственности и подсудности, которые детально регламентированы в процессуальных кодексах.

В соответствии с указанным конституционным положением вышестоящий суд не вправе принять к своему производству в качестве суда первой инстанции дело, подсудное нижестоящему суду.

Согласно [ч. 1 ст. 118](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33312AD8AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ правосудие в Российской Федерации осуществляется только судом.

В [части 2 ст. 118](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33312AD89C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ закреплено, что судебная власть осуществляется посредством конституционного, гражданского, административного и уголовного судопроизводства.

По смыслу данной [статьи](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33312AD8BC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) во взаимосвязи со [ст. 10](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33317AB86C6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ именно суду принадлежит исключительное полномочие принимать окончательные решения в споре.

Преодоление судебного акта через принятие органом власти ненормативного правового акта, влекущего для участников спора, по которому был принят судебный акт, иные последствия, в том числе в сфере земельных отношений, следует квалифицировать как нарушение установленных [Конституцией](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ судебных гарантий.

Земельные споры рассматриваются, как правило, в порядке гражданского судопроизводства, однако в некоторых случаях они также могут быть рассмотрены в порядке административного либо уголовного судопроизводства; в качестве примера можно привести заявление гражданского иска в рамках уголовного процесса при противоправном завладении земельным участком и правами на него в результате подделки правоустанавливающих документов и совершения мошеннических действий.

Данное утверждение можно подвергнуть критике, поскольку легального определения земельного спора до настоящего момента не существует, при этом в доктрине отсутствует единый подход к определению и пониманию земельных споров.

Кроме того, нередко заинтересованные лица обращаются в КС РФ по поводу проверки соответствия [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ различных нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения, однако представляется, что подобное обращение в суд вряд ли можно рассматривать в качестве земельного спора исходя из предмета заявленных требований и характера возникающих правоотношений.

В силу [ч. 1 ст. 123](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33312AB8FC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ разбирательство дел во всех судах открытое. Слушание дела в закрытом заседании допускается в случаях, предусмотренных федеральным законом.

[Часть 3 ст. 123](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33312AB8DC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ устанавливает, что судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Право на судебную защиту предполагает наличие гарантий, которые позволяли бы реализовать его в полном объеме и обеспечить эффективное восстановление в правах посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости.

Одной из таких гарантий, в том числе применительно к рассмотрению земельных споров, является положение об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон.

Суд, будучи независимым и объективным, осуществляет общее руководство процессом; разъясняет лицам, участвующим в деле, права и обязанности; предупреждает о последствиях совершения или несовершения процессуальных действий; оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав; создает условия для исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении дел.

Принципы состязательности и равноправия сторон должны распространяться на все стадии судопроизводства.

Кроме того, согласно [ч. 4 ст. 123](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33312AB8CC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ в случаях, предусмотренных федеральным законом, судопроизводство осуществляется с участием присяжных заседателей.

Проанализированные нормы являются основополагающими при разрешении споров, в том числе земельных споров, в судебном порядке и также воспроизведены во всех процессуальных кодексах.

В силу конституционного положения об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон суд по каждому делу обеспечивает равенство прав участников судебного разбирательства по представлению и исследованию доказательств и заявлению ходатайств.

С точки зрения субъектного состава земельных споров интерес представляет [ст. 133](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1AD2437FFA33312A78AC6AB0E33C7B30D8C983769FAF21AD5Y9UAJ) Конституции РФ, в которой закреплено, что местное самоуправление в Российской Федерации гарантируется правом на судебную защиту, на компенсацию дополнительных расходов, возникших в результате решений, принятых органами государственной власти, запретом на ограничение прав местного самоуправления, установленных [Конституцией](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ и федеральными законами.

Из анализа данной нормы можно сделать вывод, что органы местного самоуправления обладают правом на судебную защиту, в том числе в сфере земельных отношений, в случае нарушения их прав и законных интересов.

Одновременно наличие данной нормы подтверждает нахождение органов местного самоуправления в равном положении с иными публично-правовыми образованиями как минимум с точки зрения права на судебную защиту, что представляется логичным и обоснованным.

Подводя итог, можно сделать следующие обобщающие выводы.

1. Особые свойства земли обусловливают необходимость особого правового регламентирования земельных отношений и закрепления базовых принципов и подходов к их регулированию на уровне [Конституции](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ.

2. Одной из приоритетных задач правового регулирования земельных отношений является необходимость охраны земель, их рационального и эффективного использования, что приводит к появлению правовых механизмов охраны земель, обеспечения их рационального использования, вовлечения в хозяйственный оборот, дифференциации правового режима земельных участков и необходимости его соблюдения, а также негативных правовых последствий в случае его нарушения, включая привлечение к юридической ответственности.

3. [Конституция](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ предусматривает юридическую возможность нахождения земли в различных формах собственности, устанавливая гарантии права собственности, равенство всех перед законом и судом, право на судебную защиту, включая общие принципы и подходы к защите прав на землю и возможность защиты в соответствии с международными договорами Российской Федерации в межгосударственных органах, которые развиваются на уровне федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

4. Предусмотренная [Конституцией](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708366B0114E44B00B32CE9CB7902D1BF246FF3A13709AF8AD3FD5F75Y9U2J) РФ юридическая возможность нахождения земли в различных формах собственности приводит к возникновению достаточно широкого круга субъектов земельных отношений и, как следствие, субъектов земельных споров.

5. Конституционные нормы, касающиеся прав на землю и их защиты, конкретизируются в отраслевом законодательстве, прежде всего в земельном и процессуальном, при этом конституционные нормы оказывают непосредственное влияние на порядок рассмотрения споров, в том числе вытекающих из земельных отношений.

Список литературы

1. Галиновская Е.А. Земельное правоотношение как социально-правовое явление: [Монография](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFDE80C18B270835640F14E7160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ). М.: ИЗиСП; ИНФРА-М, 2015; СПС "КонсультантПлюс".

2. Конституционное право Российской Федерации: [Учебник](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFDE80C18B270835640014EF160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ) для студентов, обучающихся по направлению подготовки "Юриспруденция" (квалификация "бакалавр") / И.А. Алжеев, И.Б. Власенко, Е.Ю. Догадайло и др.; отв. ред. С.И. Носов. М.: Статут, 2014; СПС "КонсультантПлюс".

3. [Обзор](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFD18CD48B2708356A0016ED1A57B17DBCC57C0A81E5346BBAF63E15AB91CDFA417592BCY0UFJ) судебной практики Верховного Суда РФ N 1 (2016): утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016 // СПС "КонсультантПлюс".

4. Харьков В.Н. [Актуальные вопросы конституционно-правового регулирования](consultantplus://offline/ref=95BC7AD9068C7FB43DCFDE87CA8B270833670714EB160ABB75E5C97E0D8EBA317EABAE3113B18FC8E15D7790YBUEJ) земельных отношений // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. 2012. Ч. II. Вып. 3. С. 148 - 153.

**Ответственность за нарушение земельного законодательства**

**Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства. Дисциплинарный проступок - это виновное неисполнение трудовой обязанности во время работы. Дисциплинарные взыскания могут применяться за нарушение земельного законодательства только к тем работникам, в чьи трудовые функции входит соблюдение земельно-правовых норм.**

Меры воздействия (предупреждение, выговор, увольнение) налагаются руководителем организации на подчиненных работников, совершивших дисциплинарный проступок в соответствии с Трудовым [кодексом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5721AD5D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 30.12.2001 N 197-ФЗ (далее - ТК РФ).

**Дисциплинарная ответственность - это юридическая ответственность в порядке подчиненности по службе рабочих и служащих предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности за совершение проступков, связанных с трудовой деятельностью** ([ст. 75](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D6267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

**Дисциплина труда - это обязательное для всех работников подчинение правилам поведения, определенным в соответствии с** [**ТК**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5721AD5D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) **РФ, иными федеральными законами, коллективным договором, соглашениями, локальными нормативными актами, трудовым договором. Для того чтобы возложить на виновное лицо дисциплинарную ответственность за нарушение земельного законодательства, необходимо идеальное совпадение дисциплинарного проступка и земельного правонарушения, т.е. когда неисполнение работником трудовой обязанности одновременно было бы нарушением земельного правопорядка, например не исполнение землеобладателями обязанности использовать земельные участки по целевому назначению.**

Данный вид ответственности наступает только тогда, когда в трудовом договоре работника с работодателем в числе трудовых обязанностей названы требования о соблюдении конкретных правил использования земельного участка. Например, тракторист сельскохозяйственной организации осуществляет распашку земли с нарушением агротехнических правил обработки земли, он одновременно совершает дисциплинарный проступок и нарушает требование земельного законодательства о недопущении деградации и ухудшения плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно [статье 193](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5721AD5D5A2A6C10700AEC33291E7782FDB6715BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ТК РФ до применения дисциплинарного взыскания работодатель должен затребовать от работника письменное объяснение. Если по истечении двух рабочих дней указанное объяснение работником не предоставлено, то составляется соответствующий акт. Не предоставление работником объяснения не является препятствием для применения дисциплинарного взыскания.

Дисциплинарное взыскание применяется не позднее одного месяца со дня обнаружения проступка, не считая времени болезни работника, пребывания его в отпуске, а также времени, необходимого на учет мнения представительного органа работников.

Дисциплинарное взыскание не может быть применено позднее шести месяцев со дня совершения проступка, а по результатам ревизии, проверки финансово-хозяйственной деятельности или аудиторской проверки - позднее двух лет со дня его совершения. В указанные сроки не включается время производства по уголовному делу.

За каждый дисциплинарный проступок может быть применено только одно дисциплинарное взыскание.

**Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.** [Статья 84](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68A17EC7418D888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36712B7D72F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Федерального закона "Об охране окружающей природной среды" устанавливает ответственность за земельные правонарушения. Однако правонарушения в данной норме сформулировано в обобщенном виде, как экологическое правонарушение, поэтому удобнее применять административное законодательство, в котором более конкретно описаны земельные правонарушения.

**Административный проступок - это деяние, не связанное с выполнением должностных функций или трудовой деятельностью. За такое правонарушение виновные лица привлекаются не в порядке подчиненности, а специально уполномоченными органами в соответствии с** [**КоАП**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) **РФ.**

Административная ответственность в соответствии со [статьей 74](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D72D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ устанавливается законодательством.

Административное правонарушение - это противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое [КоАП](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ предусматривает административную ответственность. КоАП РФ в [главах 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D0227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) и [8](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26716B5D3247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) предусматривает ответственность за земельные правонарушения:

- самовольное занятие земельного участка ([ст. 7.1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD5641AB4DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) КоАП РФ);

- уничтожение специальных знаков ([ст. 7.2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26112B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) КоАП РФ);

- нарушение правил обращения с пестицидами и агрохимикатами ([ст. 8.3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2DF237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) КоАП РФ);

- порча земли ([ст. 8.6](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D7247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) КоАП РФ) и др.

Согласно [ст. 4.1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D4207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) КоАП РФ административное наказание за совершение административного правонарушения назначается в пределах, установленных законом, предусматривающим ответственность за данное административное правонарушение.

При назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

При назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Согласно [пункту 2 статьи 74](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D6257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ привлечение лица, виновного в совершении земельного правонарушения, к административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

**Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства. Уголовное преступление - это виновное совершенное общественно опасное деяние, запрещенное Уголовным** [**кодексом**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) **РФ под угрозой наказания, нарушающее нормы земельного законодательства и земельный правопорядок (**[**ч. 1 ст. 14**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) **УК РФ).**

Преступление является общественно опасным деянием, и этим признаком оно отличается от остальных правонарушений. Как и любое нарушение, земельное правонарушение отличается четырьмя характерными элементами: объект правонарушения, субъект, объективная сторона правонарушения и субъективная сторона. Ответственность за правонарушение может наступать только при наличии всех четырех элементов, отсутствие хотя бы одного из них исключает ответственность. Субъектами уголовной ответственности закон признает только граждан и должностных лиц.

[УК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D6D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ 1996 года значительно сократил количество общественно-опасных правонарушений в области земельного правопорядка, признаваемых преступлениями. Уголовная ответственность за земельные правонарушения устанавливается [главой 26](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B0D4247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) УК РФ "Экологические преступления". Основной нормой УК РФ, связанной с земельными правоотношениями, является [статья 254](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B0D0237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) "Порча земли" - это загрязнение или иная порча земель, произошедшая в результате нарушения правил обращения (хранения, транспортировки и использования) с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими и биологическими веществами.

В результате совершения этих действий должен быть причинен вред здоровью человека или окружающей среде. Квалифицирующим признаком в данной [статье](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B0D0237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) является совершение действий в зоне экологического бедствия или чрезвычайной экологической ситуации и действия, повлекшие смерть человека по неосторожности.

[Статья 170](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26F17B1DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) УК РФ устанавливает ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей, за искажение данных земельного кадастра и за занижение платы за земельные участки. Специальным субъектом ответственности является должностное лицо, которое совершает виновное действие из корыстной либо иной личной заинтересованности.

Согласно [пункту 2 статьи 74](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D6257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ привлечение лица, виновного в совершении земельного правонарушения, к уголовной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

**Возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства.** ЗК РФ возлагает на юридических лиц и граждан обязанность возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений ([п. 1 ст. 76](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D6227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В зависимости от способа совершения земельные правонарушения подразделяются:

- на загрязнение земель;

- на захламление земель;

- на порчу и уничтожение плодородного слоя земли.

**Загрязнение земельного участка - это изменение качественных характеристик земли, произошедших в результате нарушения правил обращения с химическими, биологическими, радиоактивными веществами, а также производственными отходами и сточными водами.**

**Захламление земельного участка - это размещение в неустановленных местах строительных материалов, оборудования, промышленных и бытовых отходов, не влияющих на изменения качественных характеристик земли.**

**Порча и уничтожение плодородного слоя земли - это изменение качественных характеристик земельного участка, произошедших в результате нарушения правил снятия и хранения плодородного слоя земли при выполнении строительных работ, добыче полезных ископаемых и в иных случаях.**

Земельные правонарушения многообразны и ответственность за их совершение определяется не только по степени общественной опасности, как принято в уголовном законодательстве, но и с учетом иных критериев, предусмотренных земельном законодательством.

**Гражданско-правовое нарушение - это действие (бездействие), причиняющее имущественный вред, за совершение которого наступает имущественная ответственность, как называет ее** [**ГК**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) **РФ.** Она может быть самостоятельной, а также к данному виду ответственности можно привлечь и виновного, привлекаемого к уголовной, дисциплинарной и административной ответственности. Таким образом, гражданско-правовая ответственность может сопровождать иные формы ответственности.

**Гражданско-правовая ответственность** применяется при причинении убытков земельными правонарушениями. Они подлежат возмещению в полном объеме, возмещается также реальный ущерб и неполученные доходы.

Как правило, причиненные убытки рассчитываются по фактическим затратам, необходимым для восстановления земельных участков и устранения допущенного правонарушения.

Право на земельный участок может быть прекращено при совершении следующих земельных правонарушений:

- не использование земельного участка в течение 3-х лет;

- использование земельного участка способами, влекущими снижение плодородных свойств или ухудшение экологической обстановки в целом земельного участка;

- несвоевременная плата земельного налога.

При выявлении указанных выше правонарушений должно быть вынесено предписание об устранении допущенного правонарушения, в котором устанавливается срок для устранения правонарушения - 3 месяца.

В случае не устранения правонарушения налагается административный штраф, после чего земельные комитеты вправе обратиться с предписаниями в органы местного самоуправления об изъятии земельного участка. Основанием для этого является нарушение режима использования земли, установленного действующим законодательством. Право собственности на землю может быть прекращено лишь в судебном порядке.

Причиненные убытки могут быть возмещены как в денежной, так и в натуральной форме, посредством возложения обязанности на виновное лицо восстановить земельный участок и устранить допущенное нарушение. Но данная обязанность может быть возложена в тех случаях, когда у виновного лица имеются технические средства, необходимые для выполнения соответствующих работ.

**Тема 7. Земли сельскохозяйственного назначения. Земли населенных пунктов.**

**Земли промышленности и иного специального назначения**

В России сельское хозяйство всегда являлось основной отраслью экономики. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особое значение как средство производства сельскохозяйственной продукции и являются второй по площади категорией земель единого земельного фонда Российской Федерации . Плодородные почвы представляют собой бесценное народное достояние. Земли сельскохозяйственного назначения в силу своей особой важности нуждаются в особой защите. Однако в настоящее время более 41 млн га сельскохозяйственных угодий не обрабатывается, что составляет 18% от всех земель сельскохозяйственного назначения, а около 26% земельных долей остаются невостребованными. По данным Счетной палаты общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в России за 2008 - 2011 гг. сократилась на 9,8 млн га . По состоянию на 1 января 2011 г. земли сельскохозяйственного назначения в России составляют 23,0% (393,4 млн га), а площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 19,6 млн га.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей ([п. 1 ст. 77](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26F12BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ). Земли данной категории могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством.

Под целевым назначением следует понимать особое направление использования земель, в зависимости от той роли, которую выполняет земля в общественных отношениях. Земля - это средство производства, база для развития промышленности, место проживания людей и расположения всех существующих природных объектов. Использование земельного участка имеет свои особенности, что составляет особый правовой режим каждой категории.

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции ([п. 2 ст. 77](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26511BFDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) ЗК РФ). Площадь несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения в России составляет (по данным 2010 г.) 197,3 млн га.

Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. К ним относятся пашни, сенокосы, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями. Их использование не по целевому назначению допускается только в исключительных случаях, например, если эти земли нужно использовать для целей обороны, строительства школ и больниц и т.д. ([ст. 79](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В соответствии с [пунктом 2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения определяется двумя группами норм. К первой группе относятся нормы, обеспечивающие сохранение площади земли, используемой в сельскохозяйственном производстве. Так, [статьей 79](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68D1AE3711CD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36714B5D32F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) ЗК РФ запрещается и ограничивается изъятие земель из сельскохозяйственного производства и рекомендуется предоставлять для не сельскохозяйственного производства земли худшего качества или не используемые в сельскохозяйственном производстве.

Ко второй группе относятся нормы, обеспечивающие сохранение качественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения и содержащиеся в различных нормативных правовых актах, в первую очередь в [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ. Так, [главой II](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DE237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) "Охрана земель" определяются обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков в области охраны земель.

Земля является основой жизни и деятельности народов Российской Федерации, это основной компонент и фундаментальный природный ресурс окружающей среды. Без земли невозможно использовать такие природные ресурсы, как недра, воды, леса, животный и растительный мир.

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7771CD2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" определил нормативы качества окружающей среды, некоторые из них применимы по отношению к земельным участкам, например нормативы предельно допустимой концентрации вредных веществ в почве, а также нормативы применения минеральных веществ и агрохимикатов. [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7771CD2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) предусматривает также экологические требования при ведении сельскохозяйственных (мелиоративных) работ.

Требования по охране земель сельскохозяйственного назначения содержались в акте "Определение основных понятий видов нарушений земельного законодательства", утв. Роскомземом 29.03.1994 [N 3-14-1/404](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1583ADA7BA68A15EC721DD7D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P):

**плодородие почв - это способность почвы удовлетворять потребности сельскохозяйственных культур в питательных веществах и обеспечивать их урожайность;**

**воспроизводство плодородия почв - это сохранение плодородия земель посредством выполнения соответствующих мероприятий;**

**загрязнение почв - это содержание в почвах химических соединений, радиоактивных элементов и биологических веществ в количествах, оказывающих вредное воздействие на здоровье человека, окружающую природную среду и плодородие почв.**

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68816E27C1FDBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 16.07.1998 N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" определяет мероприятия по нормированию плодородия земель, учету показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения, их мониторингу и контролю над воспроизводством земель.

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E77219D2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 10.01.1996 N 4-ФЗ "О мелиорации земель" можно назвать среди нормативных актов, которые создают правовые гарантии для обеспечения сохранения плодородных качественных характеристик земли. Однако [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E77219D2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) носит достаточно декларативный характер, так как в нем не определены особые требования при выполнении мелиоративных работ, а также не устанавливается процедура исполнения соответствующих работ.

[Статья 78](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD16E11BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ закрепляет перечень субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, а именно:

- граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, 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, осуществляющие 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 традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Земли сельскохозяйственного назначения могут передаваться как гражданам для удовлетворения их личных потребностей в производстве продуктов питания, отдыхе, решения других социальных, культурных, оздоровительных задач (для огородничества, сенокошения, пастьбы скота), так и юридическим лицам.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E1731DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D1277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 29.12.2006 N 264-ФЗ "О развитии сельского хозяйства" сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются организация, индивидуальный предприниматель (товаропроизводитель), осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции, ее первичную и последующую (промышленную) переработку (в том числе на арендованных основных средствах) в соответствии с [перечнем](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B12E57C1FD6D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D7237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), утверждаемым Правительством РФ, и реализацию этой продукции, при условии что в общем доходе сельскохозяйственных товаропроизводителей доля от реализации этой продукции составляет не менее чем 70% в течение календарного года.

Сельскохозяйственными товаропроизводителями признаются граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственные потребительские кооперативы (перерабатывающие, сбытовые (торговые), обслуживающие (в том числе кредитные), снабженческие, заготовительные), а также крестьянские (фермерские) хозяйства. Однако основную массу сельскохозяйственных земель занимают предприятия и организации, непосредственно ведущие аграрное производство, сельские товаропроизводители. Их правовой статус различен.

Сельскохозяйственные коммерческие организации могут функционировать в тех формах, которые предусмотрены действующим законодательством. В соответствии со [статьями 60](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26517B2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) - [90](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D6207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ различают следующие коммерческие сельскохозяйственные предприятия: хозяйственные общества, товарищества, кооперативы. Цель этих предприятий - получение прибыли посредством сельскохозяйственной деятельности.

Согласно Федеральному [закону](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED721DD2D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D2277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) от 08.12.1995 N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации" производственный кооператив создается гражданами для совместной деятельности по производству, переработке и сбыту сельскохозяйственной продукции, выполнения иной, не запрещенной законом деятельности, основанной на личном трудовом участии членов кооператива.

Сельскохозяйственные потребительские кооперативы создаются сельскохозяйственными товаропроизводителями и (или) ведущими личное подсобное хозяйство гражданами при условии их обязательного участия в хозяйственной деятельности потребительского кооператива.

Создаются они прежде всего для обслуживания своих членов потребительского кооператива в его хозяйственной деятельности. Потребительские кооперативы могут быть перерабатывающими сельскохозяйственную продукцию, сбытовыми (торговыми), обслуживающими (которые выполняют мелиоративные и другие работы), снабженческими, садоводческими, огородническими, животноводческими, кредитными, страховыми и другими. [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68D11E27D1BD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36712B2D22F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) установлено, что не менее 50% объема работ (услуг), выполняемых обслуживающими, перерабатывающими, сбытовыми (торговыми), снабженческими и др. кооперативами, должно осуществляться для членов данных кооперативов. При этом извлечение прибыли - не главная цель деятельности потребительского кооператива, поэтому они по закону относятся к некоммерческим организациям.

Лицо, вступающее в сельскохозяйственный кооператив любого вида, вносит паевой взнос (пай) - имущественный взнос в паевой фонд кооператива деньгами, земельными участками, земельными либо имущественными долями или другим имуществом, или имущественными правами, имеющими денежную оценку. При выходе из кооператива члену должна быть выплачена полная стоимость пая или выдано имущество, соответствующее стоимости его пая.

Все сельскохозяйственные организации ведут производство на земле, но если сельскохозяйственная коммерческая организация может иметь земельный участок в собственности, то государственному и муниципальному сельскохозяйственному предприятию земельный участок предоставляется только в пользование или аренду. С этим связаны и различия в праве на землю лиц, работающих в таких предприятиях и организациях.

В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности ([п. 1 ст. 212](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B7D4217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ). Собственность как экономическая категория сопутствует человеческому обществу на протяжении всей его истории, за исключением тех начальных его этапов, когда человек еще не выделился из природы и удовлетворял свои потребности с помощью таких простых способов присвоения, как владение и пользование.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 244](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B4DE257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

В советское время права на землю предоставлялись в основном гражданам, проживающим в сельской местности. Это право приусадебного землепользования, пользование участками для индивидуального огородничества, пользование сенокосами, выпасами. Однако было бы неверно считать, что единоличные крестьянские хозяйства с началом коллективизации прекратили свое существование. Действительно, количество их было незначительно, и они не играли практически никакой роли в аграрной экономике.

Аграрная реформа в России ставила своей целью создание высокоэффективного сельскохозяйственного производства путем разгосударствления, реорганизации колхозов и совхозов и предоставления земли в собственность тем, кто ее обрабатывает. Однако правовое регулирование земельных отношений осуществлялось с большими трудностями, так как с применением преимущественно административных методов государственного руководства, управления и регулирования земельных отношений не учитывался личный интерес производителей сельскохозяйственной продукции. Так, [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1533FDA7BA68817ED771BD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Совета Министров СССР и ЦК ВКП(б) от 20.10.1948 "О плане полезащитных лесонасаждений, внедрения травопольных севооборотов, строительства прудов и водоемов для обеспечения высоких и устойчивых урожаев в степных и лесостепных районах Европейской части СССР" устанавливались принудительные объемы указанных работ, не считаясь с экономикой хозяйств.

Земельное законодательство предусматривало передачу земли в коллективную собственность работников сельскохозяйственных предприятий, с тем чтобы были рассчитаны приходящиеся на каждого земельные паи (доли), причем работники, желающие выйти из состава колхоза (совхоза) для создания крестьянских (фермерских) хозяйств, получили право на выделение ему причитающегося пая в натуре. При этом земля передавалась по средне районным нормам всем работникам, в том числе пенсионерам, работникам социальной сферы и др., и это подчас приводило к обострению социальной обстановки на селе.

В начале 90-х годов XX века в процессе приватизации земли сельскохозяйственных предприятий передавались членам коллектива предприятия на праве общей собственности. За членами коллектива предприятия бесплатно закреплялись условно выделенные в гектарах земельные доли, размер которых устанавливался местной администрацией. Сам факт владения земельной долей удостоверялся либо свидетельством права собственности члена коллектива на земельную долю, либо подтверждался соответствующей записью в книге учета собственников земельных долей. Владельцы вправе были распорядиться земельными долями, в том числе выделить их в натуре.

Впервые выдел земельной доли из общей долевой собственности на законодательном уровне происходил на основании [Указа](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B13E27F4E8F8AF9FB960E0AF9967D90A93E20CD6710A8D52476e4NCP) Президента от 27.12.1991 N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы" и [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B12ED7F4E8F8AF9FB960E0AF9967D90A93E20CD6710A8D52476e4NCP) Правительства РФ от 29.12.1991 N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов". Позднее [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68C14E670138582A0F7940905A6936881F13120D17912B4C926744Ee0N1P) Правительством РФ от 01.02.1995 N 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" и [Указом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B12E3711DD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Президента РФ от 07.03.1996 N 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю" регламентировался порядок реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными долями. Однако данные акты утратили силу с момента введения в действие нового [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ и Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D10DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон об обороте земель), которые в настоящее время определяют правила выдела земельной доли в натуре.

До настоящего времени владельцы земельных долей учредительные договоры не заключали, не подписывались, заявление от владельцев паев не отбирались, а сама земля фактически оставалась в пользовании вновь образованных сельскохозяйственных предприятий.

Проблема оформления реальных долей заключалась в том, что пользователями сельскохозяйственной земли, находившейся в коллективной собственности крестьян, оставались сельскохозяйственные предприятия, которые испытывали финансовые трудности. В результате они не смогли привести землеустроительную документацию в соответствие с требованиями закона и оформить права владельцев земельных долей. Таким образом, владельцы, имеющие законные права собственности, выделить земельные доли в натуре не могли.

Права на землю сельскохозяйственных предприятий не были четко установлены, так как им также выдавались свидетельства на право общей собственности на земельный участок, а гражданско-правовые договоры между сельскохозяйственными предприятиями и членами их коллективов надлежащим образом не были оформлены.

Границы земельных массивов, в которых включены земельные доли, ни в натуре, ни на карте не обозначены, а также не учтены в государственном земельном кадастре. Вследствие чего часть земель колхозов и совхозов в общую долевую собственность граждан не передавалась, а была зачислена в фонд перераспределения земель района и опять же без определения границ этих земельных массивов, то есть разграничение частных земельных участков и государственных земель не проведено. Бывшие земли колхозов и совхозов используются крестьянскими (фермерскими) хозяйствами без оформления и регистрации каких-либо документов в регистрационных палатах. Главы хозяйств добровольно выплачивают земельный налог за собственников земельных долей. Подобные действия можно признать незаконными, так как права на земельные доли не прошли государственную регистрацию.

Современные требования к условиям и порядку выдела земельных участков в натуре предусмотрены [статьями 11.2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26612BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), [11.4](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26416BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) - [11.6](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26316BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), [68](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3DF267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [69](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3DF217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, [статьей 13](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D10DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD16219E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Закона об обороте земель, [главой III](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D32D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", а также [главой III](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C10DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве".

Первоначально в нормативных актах употреблялся термин "земельный пай", затем "земельная доля" и "земельный пай" стали использоваться как идентичные понятия, а сейчас применяется преимущественно термин "земельная доля".

Понятия "земельная доля" и "имущественный пай" в законодательстве используются как тождественные, одинаково применимые и к земле, и к имуществу. Земельная доля является условной единицей, рассчитанной в гектарах или балло-гектарах количества земельной площади, приходящейся на одного члена (участника) сельскохозяйственной организации (предприятия).

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности ([п. 1 ст. 11.5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26313BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ).

По общему правилу, установленному [пунктом 1 статьи 13](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D10DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD16119E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Закона об обороте земель, участник долевой собственности вправе требовать выдела земельного участка в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения для личного подсобного хозяйства и крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для передачи земельного участка в аренду.

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок ([п. 2 ст. 11.5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26310BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ).

Для выдела земельного участка участник долевой собственности обязан известить о своем намерении в письменной форме остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации, определенных субъектом Федерации. Извещение должно содержать сведения о местоположении испрашиваемого земельного участка и размер компенсации другим участникам долевой собственности в случаях, предусмотренных [статьей 13](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D10DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD16219E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Закона об обороте земель. При отсутствии возражений остальных участников долевой собственности в течение месяца со дня публикации объявления местоположение выделяемого участка считается согласованным. Однако при наличии спора он подлежит разрешению в судебном порядке. [Статья 17](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68F16ED771BD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36713B6D22F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Закона об обороте земель возлагает обязанность обеспечить определение границ на местности находящихся в общей долевой собственности земельных участков на участников долевой собственности.

**Выдел земельного участка - это образование юридически нового земельного участка, формирование которого осуществляется в соответствии с требованиями землеустройства. Землеустройство проводится в обязательном порядке при перераспределении используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства (**[**ст. 3**](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C10DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D62C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) **Закона о землеустройстве).**

Участники долевой собственности, получившие при приватизации сельскохозяйственных угодий в собственность земельные доли, обязаны обеспечить определение на местности границ находящихся в общей собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с требованиями землеустройства ([ст. 17](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68F16ED771BD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36713B6D22F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Закона об обороте земель).

Выдел земельного участка следует считать произведенным с момента согласования местоположения участка. Заключая договор с органом межевания, гражданин или юридическое лицо должны приложить исходные данные о земельном участке, содержащиеся в земельном кадастре:

- кадастровый план земельного участка, выписка из государственного земельного кадастра;

- протокол собрания о реорганизации сельскохозяйственного предприятия;

- постановление районной администрации о передаче земельного участка в общую собственность со списком всех собственников земельных долей на момент организации хозяйства.

Перечисленные документы предоставляются в регистрационную палату один раз для государственной регистрации всех собственников земельных долей данного хозяйства. Регистрация проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления ([п. 3 ст. 13](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68810E6711AD3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06110BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации прав)). Однако при возникновении у регистратора сомнений в подлинности представленных документов он вправе приостановить регистрацию на один месяц, уведомив в письменной форме заявителя и обосновав такое решение ([п. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77710DAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D5267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона о регистрации прав).

Межевание земельных участков осуществляется на основе сведений государственного кадастра, землеустроительной, градостроительной документации. Только реально выделенные земельные доли из общей площади земельных участков могут быть объектами земельных и гражданских отношений, если их размер не менее минимального размера земельного участка сельскохозяйственного назначения, установленного субъектами Российской Федерации ([ст. 30](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D1277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создается фонд перераспределения земель ([ст. 80](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06617BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ).

Основанием включения земельных участков в фонд перераспределения является решение исполнительного органа власти о переводе в него земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа от земельного участка, при принудительном отказе, если нет наследников ни по закону, ни по завещанию. Значительные площади земель зачислены в фонд в результате ликвидации сельскохозяйственных организаций.

В 2010 году в состав фонда перераспределения наиболее значительные площади таких земель были переведены в Амурской области (из земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения было переведено 68,9 тыс. га) и Саратовской области (34,5 тыс. га). По состоянию на 1 января 2011 года общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, не предоставленных в использование и включенных в состав земель фонда перераспределения, уменьшилась на 1,9 млн га и на отчетную дату составила 48,8 млн га. Площадь сельскохозяйственных угодий, вошедших в фонд перераспределения, увеличилась на 38,3 тыс. га и составила 12,1 млн га .

--------------------------------

В соответствии с [Указом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68815EC701BD5D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Президента РФ от 12.05.2008 N 724 "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти" Министерство сельского хозяйства РФ является федеральным органом исполнительной власти и осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере:

- агропромышленного комплекса, включая мелиорацию земель, плодородие почв, регулирование рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, устойчивое развитие сельских территорий;

- земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), по государственному мониторингу таких земель;

- оказания государственных услуг в сфере агропромышленного комплекса, включая устойчивое развитие сельских территорий;

- управления государственным имуществом на подведомственных предприятиях и учреждениях.

Министерство сельского хозяйства РФ осуществляет координацию и контроль деятельности подведомственной Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федерального агентства по рыболовству, а также вносит в Правительство РФ проекты федеральных законов, нормативных правовых актов Президента РФ и Правительства РФ и другие документы, по которым требуется решение Правительства РФ, а также проект плана работы и прогнозные показатели деятельности Министерства.

Согласно [пункту 1 статьи 65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ использование земли в Российской Федерации платное. Формами платы за использование земли являются земельный налог ([глава 31](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE07410D1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26416B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) Налогового кодекса РФ) и арендная плата ([ст. 65](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, [гл. 34](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D2277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ).

При этом годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

- 2% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

- 0,3% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- 1,5% кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте ([ч. 3 п. 2 ст. 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE47C1BD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6019E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации").

Отдельные виды ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель сельскохозяйственного назначения регламентируются [главой XIII](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D72C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

**Земли населенных пунктов**

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов ([п. 1 ст. 83](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD66E19E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) ЗК РФ).

По состоянию на 1 января 2011 г. площадь земель, отнесенных к данной категории, в целом по России составила 19,6 млн га. Увеличение площади на 93,6 тыс. га в сравнении с предшествующим годом отражает результаты проведенных работ по инвентаризации земель, а также по упорядочению, установлению и утверждению границ городских и сельских населенных пунктов.

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

Согласно [статье 84](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD56619E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является:

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

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

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

На территории населенных пунктов деятельность осуществляется в соответствии с градостроительной документацией <1>, правилами застройки, градостроительными нормативами и правилами <2>, экологическими и санитарно-гигиеническими требованиями.

--------------------------------

<1> Градостроительная документация - это документация о градостроительном планировании развития территории и застройки.

<2> Государственные градостроительные нормативы и правила - это нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъектов Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов.

При разработке градостроительной документации поселений разрабатываются схемы зонирования территорий, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

Территория пригородной зоны включает в себя земли, примыкающие к границе (черте) города и предназначенные для развития данного города, а также территории городских и сельских поселений, других муниципальных образований, входящих в пригородную зону данного города. В пригородных зонах выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В таких зонах запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую среду.

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации. Использование территории пригородной зоны и градостроительная деятельность в границах пригородной зоны данного города осуществляется с учетом интересов населения.

В соответствии с нормами [статьи 2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68810E5721ED0D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона РФ от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" зеленые и пригородные зоны городов и других поселений могут быть по решению Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления отнесены к категории особо охраняемых природных территорий.

Согласно [статье 85](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD56F19E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам.

1. **Жилые зоны** предназначены для застройки многоквартирными, жилыми многоэтажными домами, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. К жилым зонам относятся также территории садоводческих и дачных кооперативов, расположенных в пределах границ (черты) поселений.

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

2. **Общественно-деловые зоны** предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений и др. В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

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

3. **Производственные зоны** предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. В таких зонах запрещено размещать жилые дома, образовательные учреждения и др.

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

4. **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

5. **Рекреационные зоны** предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи и иные объекты. На данных зонах не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, не связанных с эксплуатацией оздоровительного и рекреационного назначения.

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

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

6. **Зоны сельскохозяйственного назначения** предназначены для ведения сельского хозяйства. В составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах выделяют земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, и используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

7. **Зоны специального назначения** предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений.

8. **Зоны военных объектов.** Порядок использования указанных зон в пределах границ (черты) городских и сельских поселений устанавливается федеральными органами исполнительной власти субъектов Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с нормами действующего законодательства.

9. Иные территориальные зоны.

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение. Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными [статьями 94](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED7257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [100](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. В территориальные зоны могут включаться территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами. Территории общего пользования в городских и сельских поселениях предназначены для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления.

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

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

Согласно [статье 1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68813E3771CDAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D6247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГрК РФ территориальное планирование - планирование развития территорий в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

При предоставлении земельных участков градостроительные требования к их использованию определяются градостроительной документацией о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений и об их застройке, а также правилами застройки.

При предоставлении земельных участков органы местного самоуправления подготавливают следующую информацию о градостроительных требованиях к использованию земельных участков:

- местоположение земельных участков;

- проекты границ земельных участков в соответствии с проектами планировки, проектами застройки и проектами межевания территорий;

- разрешенное использование земельных участков;

- обеспечение земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Органы местного самоуправления могут устанавливать при предоставлении земельных участков дополнительные требования к их использованию.

Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений разрабатывается на основе градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений и правил застройки по заказу застройщиков или органов местного самоуправления за счет их средств.

Проекты планировки - это градостроительная документация, разработанная для частей территорий городских и сельских поселений и определяющая в соответствии с установленными в генеральных планах городских и сельских поселений элементами планировочной структуры:

- красные линии и линии регулирования застройки;

- границы земельных участков (при разработке проектов межевания территорий в составе проектов планировки);

- размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;

- плотность и параметры застройки;

- параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории.

Проект планировки может включать в себя эскиз застройки и благоустройства территории, подлежит опубликованию, обсуждению с населением и утверждается органами местного самоуправления с учетом результатов такого обсуждения.

Проект планировки является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений.

Проекты застройки разрабатываются для территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений в границах установленных красных линий или границах земельных участков. Проект застройки земельного участка может разрабатываться по инициативе застройщика.

В проектах застройки земельных участков, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений определяются:

- линии регулирования застройки;

- расположение зданий, строений и сооружений, этажность, тип и другие их характеристики;

- архитектурное решение застройки;

- системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами земельных участков, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений;

- организация движения транспортных средств и пешеходов;

- территории общего пользования.

Органы местного самоуправления вправе вводить дополнительные требования к проектам застройки в соответствии с местными условиями, в том числе требования к проектированию и строительству в зонах охраны памятников истории и культуры, озеленению территорий, размещению архитектурных объектов малых форм, рекламы, вывесок и другой визуальной информации и иные требования.

Проекты застройки, разработанные по заказу органов местного самоуправления, утверждаются указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с учетом мнения населения.

Проекты застройки, заказчиками которых являются физические и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и утверждаются заказчиками.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации - графических и текстовых материалов, определяющих объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов, а также благоустройства их земельных участков.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъектов Российской Федерации.

Разработка, финансирование, утверждение и определение порядка использования проектной документации, внесение в нее изменений осуществляются по инициативе заказчика и за его счет. Утвержденная в установленном порядке проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

Согласно [статье 5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7761BD2D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D32C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГрК РФ субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Государственное управление землями населенных пунктов осуществляют исполнительные органы государственной власти. Так, согласно [пункту 1 статьи 22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68812E3771FD2D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26119E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Федерального закона от 17.11.1995 N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации" уполномоченный Правительством РФ федеральный орган исполнительной власти по координации деятельности в области архитектуры и градостроительства и соответствующие органы субъектов Российской Федерации образуют единую систему исполнительной власти в области архитектуры.

Орган архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации: Комитет, Главное управление, Управление (далее - орган архитектуры и градостроительства) подотчетен в своей деятельности исполнительной власти субъекта Российской Федерации, а также Государственному комитету Российской Федерации по жилищной и строительной политике в части формирования и реализации государственной политики в области строительства, архитектуры, градостроительства, промышленности строительных материалов, конструкций и деталей.

Орган архитектуры и градостроительства в своей работе взаимодействует с законодательными и исполнительными органами государственной власти и местного самоуправления субъекта Российской Федерации, органами лицензирования архитектурной и строительной деятельности, государственного архитектурно-строительного надзора, государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования, бюро технической инвентаризации и др.

Основные функции органа архитектуры и градостроительства определены [разделом III](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68F1AEC771ED888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36712B5DE2F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Постановления Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 05.11.1997 N 18-65 "Об утверждении примерного положения об органе архитектуры и градостроительства исполнительной власти субъекта Российской Федерации", например:

- вносит в органы государственной власти субъекта Российской Федерации проекты законов и иных нормативных правовых актов по вопросам архитектуры и градостроительства, разработанные в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами;

- участвует в разработке проектов соглашений между Правительством РФ и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации о разграничении полномочий в сфере архитектуры и градостроительства и осуществляет контроль за их реализацией;

- организует разработку и утверждение в установленном порядке градостроительного устава субъекта Российской Федерации и примерных правил землепользования и застройки городов и других поселений;

- организует разработку, издает утвержденные в установленном порядке и контролирует выполнение застройщиками любых форм собственности территориальных норм и правил, других нормативных правовых документов в области регулирования архитектурной и градостроительной деятельности и в пределах своей компетенции в области земельных отношений;

- организует и осуществляет в установленном порядке ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности на территории субъекта Российской Федерации;

- обеспечивает разработку, утверждает и представляет на утверждение в установленном порядке градостроительную и проектную документацию на архитектурные объекты и научные исследовательские работы, финансируемые за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и внебюджетных фондов;

- осуществляет контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации по планированию развития территории субъекта Российской Федерации и оказывает содействие ее разработчикам в согласовании этой документации с заинтересованными органами исполнительной власти;

- осуществляет рассмотрение и согласование проектов охранных зон памятников природы, истории, культуры и ландшафтной архитектуры, городского дизайна, проектов реставрации памятников архитектуры, истории и культуры, имеющих федеральное (общероссийское) и региональное значение, и контролирует их реализацию;

- подготавливает паспорта для отвода земельных участков под строительство объектов различного назначения, выдает по заявкам заказчиков (застройщиков) архитектурно-планировочные задания и контролирует освоение и использование выделенных для строительства земельных участков;

- осуществляет единую политику в сфере инженерно-строительных изысканий, формирует, использует и распоряжается топографо-геодезическими и геологическими фондами, координирует работы по топографо-геодезическому обеспечению территорий;

- принимает участие в создании и ведении регистра строящихся жилых домов, в формировании системы учета и технической инвентаризации объектов недвижимости всех форм собственности в жилищной сфере, включая дома, пригодные для постоянного проживания на территориях дачных поселений и садоводческих товариществ;

- обеспечивает проведение экспертизы и утверждение градостроительной документации, градостроительных разделов территориальных целевых программ, схем и планов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, финансируемых за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и внебюджетных фондов, а также градостроительной и проектной документации объектов, финансируемых из других источников, по вопросам безопасности, энергосбережения, соблюдения нормативных требований и требований архитектурно-планировочного задания;

- осуществляет в пределах своей компетенции контроль за использованием и охраной земель в городах, других поселениях и иных территориях субъекта Российской Федерации, принимает участие в работе комитета по земельным ресурсам и землеустройству и комитета по управлению государственным имуществом, других заинтересованных организаций в подготовке необходимых материалов по инвентаризации земель государственной собственности субъекта Российской Федерации, по плану приватизации государственных и иных предприятий, передаче земель в муниципальную и частную собственность в городах и других поселениях и др.

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

Землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [статьями 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (далее - земли промышленности и иного специального назначения).

В соответствии со [статьей 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ земли промышленности и иного специального назначения составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации. Общая площадь земель рассматриваемой категории на 1 января 2011 г. в России составила 16,8 млн га.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

1) земли промышленности;

2) земли энергетики;

3) земли транспорта;

4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;

5) земли для обеспечения космической деятельности;

6) земли обороны и безопасности;

7) земли иного специального назначения.

Об особенностях перевода земель промышленности и иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию регулируются [статьей 9](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814EC771DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D0207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

Особенности правового режима земель данной категории устанавливаются [статьями 88](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D5227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [93](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1DF207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ и учитываются при проведении зонирования территорий, а также специальными нормативными правовыми актами <1>.

--------------------------------

<1> См. подробнее: [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67311D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РСФСР от 14.07.1992 N 3297-1 "О закрытом административно-территориальном образовании"; [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5731BDBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 01.04.1993 N 4730-1 "О Государственной границе Российской Федерации"; [Закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67211D2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 20.08.1993 N 5663-1 "О космической деятельности"; Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68D13E0731DD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) от 25.08.1995 N 153-ФЗ "О федеральном железнодорожном транспорте"; Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68817EC721BDAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 21.11.1995 N 170-ФЗ "Об использовании атомной энергии"; Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE57211D7D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 06.02.1997 N 27-ФЗ "О внутренних войсках Министерства внутренних дел Российской Федерации"; Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7111DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации"; Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D1ED7D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации" и др.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Земли промышленности и иного специального назначения, занятые федеральными энергетическими системами, объектами использования атомной энергии, федеральным транспортом, путями сообщения, объектами федеральной информатики и связи, объектами, обеспечивающими космическую деятельность, объектами обороны и безопасности, объектами оборонного производства, объектами, обеспечивающими статус и защиту Государственной границы РФ, другими объектами, отнесенными к ведению Российской Федерации в соответствии со [статьей 71](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68B1BE371138582A0F7940905A6937A81A93D22D36514B3DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) Конституции РФ, являются федеральной собственностью.

Порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории определяется:

- Правительством РФ в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности <1>;

--------------------------------

<1> См. подробнее: Постановления Правительства РФ: от 14.04.2007 [N 233](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68012E77C1BD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) "О порядке установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог"; от 12.10.2006 [N 611](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68812E7741AD7D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог"; от 01.12.1998 [N 1420](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68F13E2741DD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) "Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования" и др.

- органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

- органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Земли промышленности и иного специального назначения в соответствии со [статьей 24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ могут предоставляться в безвозмездное срочное пользование для сельскохозяйственного производства и иного использования.

Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, организаций, осуществляющих деятельность в сфере охотничьего хозяйства, федеральных государственных бюджетных учреждений, осуществляющих управление государственными природными заповедниками и национальными парками.

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

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

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [статьями 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации ([п. 1 ст. 88](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности могут предоставляться земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, а также устанавливаться санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель промышленности.

Размеры земельных участков, предоставляемых для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со [статьей 79](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ после отработки других сельскохозяйственных угодий, расположенных в границах горного отвода.

Помимо земельного законодательства, которое устанавливает основы использования данных земель, конкретные условия использования земельных участков могут быть установлены иными нормативными правовыми актами <1>.

--------------------------------

<1> [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68E17ED7418D888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2003 N 38 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" были введены в действие санитарно-эпидемиологические правила и нормативы "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03". Вышеуказанными актами устанавливаются права и обязанности по использованию земель промышленности, требования по их охране.

[Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67511D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" устанавливается порядок отвода и использования земель в целях недропользования, а именно предоставление лицензий на пользование недрами осуществляется только при наличии предварительного согласия органа управления земельными ресурсами либо собственника земли на межевание соответствующего земельного участка для целей недропользования. Межевание земельного участка в окончательных границах и оформление земельных прав пользователя недр осуществляются в порядке, предусмотренном земельным законодательством, после утверждения проекта работ по недропользованию. Устанавливается также, что пользователь недр обязан обеспечить приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Земельные участки из земель промышленности, если они не изъяты из оборота, на основании [статьи 27](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D5247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ могут быть предоставлены в собственность всем участникам земельно-правовых отношений, в том числе юридическим лицам и гражданам, для осуществления деятельности в сфере промышленного производства. Изъятыми из оборота считаются в данном случае земли промышленности, занятые находящимися в федеральной собственности объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, а также объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования. Нормативными актами об отдельных видах промышленности может быть установлен и правовой режим охранных зон.

В связи с тем что земли промышленности подвержены в наибольшей степени вредному воздействию техногенного характера, лица, непосредственно использующие данные земли, обязаны постоянно выполнять требования по охране земель, в том числе рекультивацию, восстановление нарушенных земель, установленные [главой II](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DE237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ и иным федеральным законодательством.

**Земли энергетики** ([ст. 89](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [статьями 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Однако значительная часть земель атомной энергетики изъята из оборота на основании [статьи 27](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D5247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, если они заняты находящимися в федеральной собственности объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

К землям энергетики отнесены земельные участки, предоставленные для размещения гидроэлектростанций и других электростанций, воздушных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов и других сооружений и объектов энергетики. По данным Минприроды на 1 января 2011 г. в России площадь земель энергетики составила 134,7 тыс. га.

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

1) для размещения гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, тепловых станций и других электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

2) для размещения объектов электросетевого хозяйства и иных определенных законодательством Российской Федерации об электроэнергетике объектов электроэнергетики.

Нормами [статей 48](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7771CD2D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D1257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) и [50](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7771CD2D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D0257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона "Об охране окружающей среды" установлены специальные экологические требования к энергетическим объектам, а также к деятельности по использованию радиоактивных материалов. Например, для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков, независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон для отдельных видов объектов и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Надзор за соблюдением особых условий использования земельных участков в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется федеральным органом исполнительной власти, на который возложены функции по федеральному государственному энергетическому надзору - Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.

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

Так, [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68D10E3731ED888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Правительства РФ от 11.08.2003 N 486 "Об утверждении Правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети" устанавливается порядок определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи всех классов напряжения и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности этих линий.

Воздушная линия электропередачи (линия связи, обслуживающая электрическую сеть) размещается на обособленных земельных участках, отнесенных в установленном порядке к землям промышленности и иного специального назначения или землям поселений и предназначенных для установки опор указанных линий.

Обособленные земельные участки, отнесенные к одной категории земель и предназначенные (используемые) для установки опор одной воздушной линии электропередачи (линии связи, обслуживающей электрическую сеть), могут быть учтены в государственном земельном кадастре в качестве одного объекта недвижимого имущества (единого землепользования) с присвоением одного кадастрового номера.

Минимальный размер земельного участка для установки опоры воздушной линии электропередачи напряжением свыше 10 кВ определяется как:

- площадь контура, отстоящего на 1 м от контура проекции опоры на поверхность земли (для опор на оттяжках - включая оттяжки), - для земельных участков, граничащих с земельными участками всех категорий земель, кроме предназначенных для установки опор с ригелями глубиной заложения не более 0,8 м земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения;

- площадь контура, отстоящего на 1,5 м от контура проекции опоры на поверхность земли (для опор на оттяжках - включая оттяжки), - для предназначенных для установки опор с ригелями глубиной заложения не более 0,8 м земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Минимальные размеры обособленных земельных участков для установки опоры воздушной линии электропередачи напряжением 330 кВ и выше, в конструкции которой используются закрепляемые в земле стойки (оттяжки), допускается определять как площади контуров, отстоящих на 1 м от внешних контуров каждой стойки (оттяжки) на уровне поверхности земли - для земельных участков, граничащих с земельными участками всех категорий земель (кроме земель сельскохозяйственного назначения), и на 1,5 м - для земельных участков, граничащих с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

Конкретные размеры земельных участков для установки опор воздушных линий электропередачи (опор линий связи, обслуживающих электрические сети) определяются исходя из необходимости закрепления опор в земле, размеров и типов опор, несущей способности грунтов и необходимости инженерного обустройства площадки опоры с целью обеспечения ее устойчивости и безопасной эксплуатации.

Размеры земельных участков (частей земельных участков), которые используются хозяйствующими субъектами в период проведения инженерных изысканий при проектировании воздушных линий электропередачи (линий связи, обслуживающих электрические сети), определяются проектной документацией на проведение указанных работ.

Земельные участки (части земельных участков), используемые хозяйствующими субъектами в период строительства, реконструкции, технического перевооружения и ремонта воздушных линий электропередачи, представляют собой полосу земли по всей длине воздушной линии электропередачи, ширина которой превышает расстояние между осями крайних фаз на 2 м с каждой стороны.

Земельные участки (части земельных участков), используемые хозяйствующими субъектами при производстве указанных работ в отношении воздушных линий электропередачи напряжением 500, 750 и 1150 кВ с горизонтальным расположением фаз, представляют собой отдельные полосы земли шириной 5 м для каждой фазы.

Конкретные размеры земельных участков (частей земельных участков) для осуществления указанных работ определяются в соответствии с проектной документацией с учетом принятой технологии производства монтажных работ, условий и методов строительства.

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741AD7D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 21.07.1997 N 117-ФЗ "О безопасности гидротехнических сооружений" устанавливает общие требования обеспечения безопасности гидротехнических сооружений (например, о государственном надзоре за безопасностью гидротехнических сооружений).

Особый правовой режим имеют земельные участки, на которых расположены атомные электростанции, ядерные установки и другие объекты. Например, Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68817EC721BDAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 21.11.1995 N 170-ФЗ "Об использовании атомной энергии" определяет правовую основу и принципы регулирования отношений, возникающих при использовании атомной энергии, направлен на защиту здоровья и жизни людей, охрану окружающей среды, защиту собственности при использовании атомной энергии, призван способствовать развитию атомной науки и техники, содействовать укреплению международного режима безопасного использования атомной энергии.

В федеральной собственности находятся:

- все ядерные материалы;

- радиоактивные отходы, содержащие ядерные материалы;

- имеющие оборонное назначение ядерные установки, радиационные источники и пункты хранения.

Не имеющие оборонного назначения радиационные источники, радиоактивные вещества и не содержащие ядерных материалов радиоактивные отходы могут находиться как в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, так и в муниципальной собственности, собственности юридических лиц. Право собственности на указанные объекты приобретается и прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Юридические лица совершают сделки с данными объектами при наличии разрешений (лицензий) на право ведения работ в области использования атомной энергии.

Решения о месте размещения и сооружении других пунктов хранения, а также имеющих региональное значение радиационных источников принимают органы государственной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых предполагается их размещение и сооружение. Решения о месте размещения и сооружении иных радиационных источников принимают органы местного самоуправления по представлению эксплуатирующей организации. Решения о размещении и сооружении указанных объектов принимаются на основании заключений государственной экологической экспертизы.

Предоставление земельных участков для размещения ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения осуществляется в порядке и на условиях, которые устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации, законодательством о недрах и иными правовыми актами РФ.

Так, в соответствии со [статьей 30](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68817EC721BDAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D5277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об использовании атомной энергии решение о размещении и сооружении ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения принимается с учетом нужд и оборонных задач Российской Федерации и отдельных ее регионов, наличия необходимых условий безопасности, возможных социальных и экономических последствий для данного региона.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации объектов электроэнергетики устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон для отдельных видов объектов и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Надзор за соблюдением особых условий использования земельных участков в границах охранных зон объектов электроэнергетики осуществляется федеральным органом исполнительной власти, на который возложены функции по федеральному государственному энергетическому надзору - Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору.

В целях защиты населения в районе размещения ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения устанавливаются особые территории - санитарно-защитная зона и зона наблюдения, где должен осуществляться контроль за радиационной обстановкой. В таких зонах запрещается размещение жилых и общественных зданий, детских учреждений, а также не относящихся к функционированию ядерной установки, радиационного источника или пункта хранения лечебно-оздоровительных учреждений, объектов общественного питания, промышленных объектов, подсобных и других сооружений и объектов, не предусмотренных утвержденным проектом санитарно-защитной зоны.

В зоне наблюдения, включающей в себя санитарно-защитную зону, на граждан распространяется действие мер по социально-экономической компенсации за дополнительные риски, а также распространяется действие мер по аварийному планированию. В зоне наблюдения органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора могут вводиться ограничения на хозяйственную деятельность. Убытки, причиненные установлением санитарно-защитной зоны и зоны наблюдения, возмещаются эксплуатирующей организацией.

**Земли транспорта** ([ст. 90](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D42C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В целом по России общая площадь земель транспорта на 1 января 2011 года составила 2291,6 тыс. га. К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного, морского, внутреннего водного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. Правовой режим данной категории земель прежде всего зависит от вида и назначения транспортных коммуникаций.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [статьями 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Согласно [пункту 2 статьи 90](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D3247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов **железнодорожного транспорта** могут предоставляться земельные участки:

1) для размещения железнодорожных путей;

2) для размещения, эксплуатации и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов, железнодорожных станций, а также устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

3) для установления полос отвода и охранных зон железных дорог.

Свободные земельные участки на полосах отвода железных дорог в пределах земель железнодорожного транспорта могут передаваться в аренду гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного использования, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами. Так, организация обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта и иных технических средств возложена на Федеральное агентство железнодорожного транспорта ([ст. 20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67D1ED7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7DF237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закон от 10.01.2003 N 17-ФЗ "О железнодорожном транспорте в Российской Федерации").

Государственный надзор в области железнодорожного транспорта осуществляется Федеральной службой по надзору в сфере транспорта и ее территориальными органами.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог определяется Правительством РФ. Так, в соответствии с [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68812E7741AD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD16C46E79371794E0340D452D8FCC9EBeEN0P) Правительства РФ от 12.10.2006 N 611 "Об утверждении Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог" в целях образования земельных участков в границах полосы отвода железных дорог (далее - полоса отвода) или уточнения их границ владелец инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования или владелец железнодорожного пути необщего пользования либо организация, осуществляющая строительство объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования и (или) железнодорожных путей необщего пользования или иное заинтересованное лицо обеспечивает проведение соответствующих кадастровых работ в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) о государственном кадастре недвижимости. Границы полосы отвода устанавливаются с учетом норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода, утверждаемых Министерством транспорта Российской Федерации.

Земельные участки (их части) полосы отвода железных дорог, не занятые объектами железнодорожного транспорта и объектами, предназначенными для обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, могут использоваться в соответствии с законодательством Российской Федерации для сельскохозяйственного производства, оказания услуг пассажирам, складирования грузов, устройства погрузочно-разгрузочных площадок, сооружения прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов) и иных целей при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами.

В границах полосы отвода в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта заинтересованная организация обязана обеспечить следующий режим использования земельных участков:

- не допускать размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

- не допускать в местах расположения инженерных коммуникаций строительство и размещение каких-либо зданий и сооружений, если это угрожает безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта, а в местах расположения водопроводных, канализационных сетей и водозаборных сооружений - проведение сельскохозяйственных работ;

- не допускать в местах прилегания к сельскохозяйственным угодьям разрастания сорной травянистой и древесно-кустарниковой растительности;

- не допускать в местах прилегания к лесным массивам скопления сухостоя, валежника, порубочных остатков и других горючих материалов;

- отделять границу полосы отвода от опушки естественного леса противопожарной опашкой шириной от 3 до 5 м или минерализованной полосой шириной не менее 3 м.

Размещение объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в границах полосы отвода допускается только по согласованию с заинтересованной организацией.

В границах полосы отвода разрешается на условиях договора размещать на откосах выемок, постоянных заборах, строениях, устройствах и других объектах железнодорожного транспорта наружную рекламу. Такая реклама должна соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и не угрожать безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта.

Границы охранных зон железных дорог (далее - охранная зона) могут устанавливаться в случае прохождения железнодорожных путей:

- в местах, подверженных снежным обвалам (лавинам), оползням, размывам, селевым потокам, оврагообразованию, карстообразованию и другим опасным геологическим воздействиям;

- в районах подвижных песков;

- по лесам, выполняющим функции защитных лесонасаждений, в том числе по лесам в поймах рек и вдоль поверхностных водных объектов;

- по лесам, где сплошная вырубка древостоя может отразиться на устойчивости склонов гор и холмов и привести к образованию оползней, осыпей, оврагов или вызвать появление селевых потоков и снежных обвалов (лавин), повлиять на сохранность, устойчивость и прочность железнодорожных путей.

Федеральное агентство железнодорожного транспорта принимает решение об установлении границ охранной зоны в 2-месячный срок со дня подачи заинтересованной организацией:

- заявления с описанием предполагаемых к установлению запретов или ограничений;

- описания местоположения границ охранной зоны, составляемого с учетом норм расчета охранных зон, утверждаемых Министерством транспорта Российской Федерации.

Решение Федерального агентства железнодорожного транспорта об установлении границ охранной зоны должно содержать установленные запреты или ограничения. К решению прилагается описание местоположения границ охранной зоны.

Копия указанного решения направляется заинтересованной организации в недельный срок со дня его принятия.

В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;

- выпас скота;

- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Согласно [пункту 3 статьи 90](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FDA6019E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) ЗК РФ в целях обеспечения **дорожной деятельности** могут предоставляться земельные участки:

1) для размещения автомобильных дорог;

2) для размещения объектов дорожного сервиса, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, стационарных постов органов внутренних дел;

3) для установления полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном [статьями 25](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D6277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [29](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D1257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности <1>.

--------------------------------

<1> См. подробнее: [Приказ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68113E57C1CD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Минтранса РФ от 12.11.2007 N 160 "Об утверждении классификации работ по капитальному ремонту, ремонту и содержанию автомобильных дорог общего пользования и искусственных сооружений на них"; [Приказ](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1583ADA7BA68C15E07318D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Федерального дорожного агентства от 13.04.2011 N 35 "О реализации полномочий Федерального дорожного агентства по предоставлению земельных участков, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, для размещения автомобильных дорог федерального значения, по принятию решений об образовании земельных участков из земельных участков, которые находятся в федеральной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, в целях установления границ полос отвода автомобильных дорог федерального значения, по определению видов разрешенного использования земельных участков в границах полос отвода...".

В соответствии со [статьей 3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7318D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D5267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 10.12.1995 N 196-ФЗ "О безопасности дорожного движения" основными принципами обеспечения безопасности дорожного движения являются:

- приоритет жизни и здоровья граждан, участвующих в дорожном движении, над экономическими результатами хозяйственной деятельности;

- приоритет ответственности государства за обеспечение безопасности дорожного движения над ответственностью граждан, участвующих в дорожном движении;

- соблюдение интересов граждан, общества и государства при обеспечении безопасности дорожного движения;

- программно-целевой подход к деятельности по обеспечению безопасности дорожного движения.

Согласно [статье 5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE0741FD0D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D32C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации" автомобильные дороги в зависимости от их значения подразделяются на:

1) автомобильные дороги федерального значения;

2) автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;

3) автомобильные дороги местного значения;

4) частные автомобильные дороги.

Автомобильные дороги в зависимости от вида разрешенного использования подразделяются на автомобильные дороги общего пользования и автомобильные дороги необщего пользования.

К автомобильным дорогам общего пользования относятся автомобильные дороги, предназначенные для движения транспортных средств неограниченного круга лиц.

К автомобильным дорогам необщего пользования относятся автомобильные дороги, находящиеся в собственности, во владении или в пользовании исполнительных органов государственной власти, местных администраций (исполнительно-распорядительных органов муниципальных образований), физических или юридических лиц и используемые ими исключительно для обеспечения собственных нужд либо для государственных или муниципальных нужд. Перечни автомобильных дорог необщего пользования федерального, регионального или межмуниципального значения утверждаются соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. В перечень автомобильных дорог необщего пользования регионального или межмуниципального значения не могут быть включены автомобильные дороги необщего пользования федерального значения и их участки. Перечень автомобильных дорог необщего пользования местного значения может утверждаться органом местного самоуправления.

К вопросам местного значения поселения относится содержание и строительство автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов поселения, за исключением автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений федерального и регионального значения ([подп. 5 п. 1 ст. 14](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7711ADAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD16210BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления").

Согласно [пункту 4 статьи 90](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D22D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов **морского, внутреннего водного транспорта** могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения искусственно созданных внутренних водных путей;

2) размещения морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов морского, внутреннего водного транспорта;

3) выделения береговой полосы.

Береговая полоса внутренних водных путей выделяется для работ, связанных с судоходством и сплавом по внутренним водным путям, вне территорий населенных пунктов. Порядок выделения береговой полосы и пользования ею определяется [Кодексом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE07718D4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) внутреннего водного транспорта Российской Федерации от 07.01.2003 N 24-ФЗ.

В пределах внутренних водных путей, расположенных за пределами территорий поселений, организации внутреннего водного транспорта вправе использовать безвозмездно для работ, связанных с судоходством, береговую полосу - полосу земли шириной 20 м от края воды вглубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях. На берегу, имеющем уклон более 45 градусов, береговая полоса определяется от края берега вглубь берега ([п. 1 ст. 10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE07718D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B6D2247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Кодекса внутреннего водного транспорта РФ).

Береговая полоса внутренних водных путей Российской Федерации является зоной с особыми условиями пользования. Особые условия пользования береговой полосой устанавливаются [Положением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68D13ED731FD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36712B6DF2F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) об особых условиях пользования береговой полосой внутренних водных путей Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.02.2003 N 71.

Граница береговой полосы определяется бассейновыми органами государственного управления на внутреннем водном транспорте в порядке, установленном Министерством транспорта РФ по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти - Федеральной службой по надзору в сфере транспорта и ее территориальными органами.

Администрации бассейнов внутренних водных путей имеют право:

- пользоваться береговой полосой для проведения работ по обеспечению судоходства и строительству зданий, строений и сооружений для этих целей в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- устанавливать на береговой полосе береговые средства навигационного оборудования;

- осуществлять рубки произрастающих на береговой полосе деревьев и кустарников для обеспечения безопасности судоходства, в том числе видимости береговых средств навигационного оборудования, а также для геодезического обоснования при съемках участков русел рек;

- использовать безвозмездно для проведения указанных в настоящем [пункте](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE07718D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD2641ABD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) работ грунт, камень, гравий, деревья и кустарники, находящиеся в пределах береговой полосы;

- разрешать устройство временных сооружений для причаливания, швартовки и стоянки судов и иных плавучих объектов, погрузки, выгрузки и хранения грузов, посадки на суда и высадки с судов пассажиров по согласованию с соответствующими федеральными органами исполнительной власти в установленном порядке;

- разрешать строительство временных строений и проведение других необходимых работ в случаях непредвиденных зимовок судов или транспортных происшествий с судами.

Действующее законодательство устанавливает ряд ограничений при использовании береговой полосы внутренних водных путей, а именно:

- лица, использующие береговую полосу для проведения временных работ, после их окончания обязаны очистить береговую полосу и обустроить ее;

- запрещается установка на береговой полосе каких-либо постоянных огней, направленных в сторону судовых ходов, за исключением навигационных огней;

- не допускается использования береговой полосы для осуществления хозяйственной и иной деятельности, если такая деятельность несовместима с обеспечением безопасности судоходства;

- использование водных объектов для целей рыболовства в случае, если такие объекты используются для целей судоходства, допускается по согласованию с администрациями бассейнов внутренних водных путей;

- запрещается оставление на водных объектах и на береговой полосе в пределах внутренних водных путей безнадзорных судов, сооружений, оказывающих негативное влияние на состояние внутренних водных путей и береговой полосы и (или) затрудняющих их использование.

Вред, причиненный физическими и юридическими лицами в результате повреждения или уничтожения средств навигационного оборудования, судоходных гидротехнических сооружений, судовых ходов и других объектов, принадлежащих организациям внутреннего водного транспорта, подлежит возмещению в соответствии со [статьей 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DE257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) и [главой 59](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE6741BD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26710B0D7207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ.

Согласно [пункту 5 статьи 90](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26611B5DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов **воздушного транспорта** могут предоставляться земельные участки для размещения аэропортов , аэродромов, аэровокзалов, взлетно-посадочных полос, других наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов воздушного транспорта.

--------------------------------

Аэропорт - это комплекс сооружений, включающий в себя аэродром, аэровокзал, другие сооружения, предназначенный для приема и отправки воздушных судов, обслуживания воздушных перевозок и имеющий для этих целей необходимые оборудование, авиационный персонал и других работников.

Аэродром - это участок земли или акватория с расположенными на нем зданиями, сооружениями и оборудованием, предназначенный для взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов.

Аэровокзал (терминал аэропорта) - это здание для обслуживания пассажиров воздушного транспорта и операций с багажом, обычно в аэропортах.

Взлетно-посадочная полоса - это часть аэродрома, входящая в качестве рабочей площади в состав летной полосы.

Использование воздушного пространства представляет собой деятельность, в процессе которой осуществляются перемещение в воздушном пространстве различных материальных объектов (воздушных судов, ракет и других объектов), а также другая деятельность (строительство высотных сооружений, деятельность, в процессе которой происходят электромагнитные и другие излучения, выброс в атмосферу веществ, ухудшающих видимость, проведение взрывных работ и тому подобное), которая может представлять угрозу безопасности воздушного движения.

Пользователями воздушного пространства являются граждане и юридические лица, наделенные в установленном порядке правом на осуществление деятельности по использованию воздушного пространства ([ст. 11](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C1CD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 N 60-ФЗ).

Все пользователи воздушного пространства обладают равными правами на его использование.

Структура воздушного пространства включает в себя зоны, районы и маршруты обслуживания воздушного движения (воздушные трассы, местные воздушные линии и тому подобное), районы аэродромов и аэроузлов, специальные зоны и маршруты полетов воздушных судов, запретные зоны, опасные зоны (районы полигонов, взрывных работ и тому подобное), зоны ограничений полетов воздушных судов и другие установленные для осуществления деятельности в воздушном пространстве элементы структуры воздушного пространства ([ст. 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C1CD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DF237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Воздушного кодекса РФ).

Контроль за соблюдением федеральных правил использования воздушного пространства осуществляется уполномоченным органом в области использования воздушного пространства, органами единой системы организации воздушного движения, уполномоченным органом в области обороны в части выявления воздушных судов - нарушителей, а также органами пользователей воздушного пространства - органами обслуживания воздушного движения (управления полетами) в установленных для них зонах и районах.

Функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), использования воздушного пространства Российской Федерации, аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации и авиационно-космического поиска и спасения, функции по оказанию государственных услуг в области транспортной безопасности в этой сфере, а также государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними осуществляет Федеральное агентство воздушного транспорта.

Земельный участок, предназначенный для размещения аэродрома, аэропорта или объекта единой системы организации воздушного движения, поверхностный водный объект, предназначенный для размещения аэродрома, предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Требования к условиям и порядку предоставления земельных участков для вышеуказанных целей предусмотрены [статьями 11.2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26612BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) - [11.3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06516BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), [11.5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26312BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), [36](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D3217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77711D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C10DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 18.06.2001 N 78-ФЗ "О землеустройстве".

Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома ([ст. 46](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67C1CD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D72C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Воздушного кодекса РФ).

Согласно [пункту 6 статьи 90](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D1217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ в целях обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов **трубопроводного транспорта** могут предоставляться земельные участки для:

1) размещения наземных объектов системы нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов;

2) размещения наземных объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Правовое регулирование промышленной безопасности в организациях, занимающихся газоснабжением в Российской Федерации, осуществляется в соответствии с [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67511D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77419D3D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 21.07.1997 N 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7771CD2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE5771FDBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 23.11.1995 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7111DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 31.03.1999 N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В отношении каждого объекта систем газоснабжения постоянно осуществляется прогнозирование вероятности возникновения аварий, катастроф. Требования, нормы, правила и методика прогнозирования вероятности возникновения аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения утверждаются федеральным органом исполнительной власти, специально уполномоченным в области промышленной безопасности - Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору.

Границы охранных зон, на которых размещены объекты системы газоснабжения, определяются на основании строительных норм, правил охраны магистральных трубопроводов , других утвержденных в установленном порядке нормативных документов.

Трассы трубопроводов обозначаются опознавательными знаками (со щитами-указателями) высотой 1,5 - 2 м от поверхности земли, устанавливаемыми в пределах прямой видимости, но не реже чем через 500 м, и на углах поворота.

Установка опознавательных знаков трубопроводов оформляется совместным актом предприятия трубопроводного транспорта и землепользователя.

На щите-указателе должны быть приведены:

- наименование трубопровода или входящего в его состав сооружения и его техническая характеристика;

- местоположение оси трубопровода от основания знака;

- привязка знака (км, пк) к трассе;

- размеры охранной зоны;

- телефоны и адреса диспетчерской и аварийной служб производственного подразделения предприятия трубопроводного транспорта, эксплуатирующего данный участок трубопровода.

Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 м от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

- вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

- вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

На указанных земельных участках при их хозяйственном использовании не допускается строительство каких бы то ни было зданий, строений, сооружений в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения. Не разрешается препятствовать организации-собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

Земельные участки, предоставленные под строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов трубопроводного транспорта, из состава земель других категорий не подлежат переводу в категорию земель транспорта и предоставляются на период осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов. После ввода в эксплуатацию объектов трубопроводного транспорта земельные участки, предоставленные на период осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта таких объектов, возвращаются собственникам земельных участков. На земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном [статьей 25](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D6277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ, не требуется. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землевладельцев, землепользователей, собственников и арендаторов земельных участков, но используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением следующих требований:

- полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта об их начале ([п. 5.2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68816EC701FD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36712BED22F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Правил охраны магистральных трубопроводов);

- на орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта ([п. 5.3](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68816EC701FD888A8AE980B02A9CC6D86E03123D36712BED12F201D450BD952C4E0C9EBFECBB10De1N4P) Правил охраны магистральных трубопроводов).

В целях создания условий для строительства и реконструкции объектов автомобильного, водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта осуществляется резервирование земель. Порядок резервирования земель для указанных целей устанавливается федеральными законами.

Юридические и физические лица, виновные в возникновении аварий, катастроф на объектах систем газоснабжения, в том числе аварий, катастроф, возникших в связи со скрытыми дефектами материалов, оборудования, с некачественным выполнением строительно-монтажных работ, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Органы исполнительной власти и должностные лица, граждане, виновные в нарушении правил охраны магистральных трубопроводов, газораспределительных сетей и других объектов систем газоснабжения, строительстве зданий, строений и сооружений без соблюдения безопасных расстояний до объектов систем газоснабжения или в их умышленном блокировании либо повреждении, иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действиях, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Здания, строения и сооружения, построенные ближе установленных строительными нормами и правилами минимальных расстояний до объектов систем газоснабжения, подлежат сносу за счет средств юридических и физических лиц, допустивших нарушения.

Вмешательство в работу объектов систем газоснабжения не уполномоченных на то юридических и физических лиц запрещается.

Материальный ущерб, нанесенный организации-собственнику системы газоснабжения в результате умышленного ее блокирования или повреждения либо иных нарушающих бесперебойную и безопасную работу объектов систем газоснабжения незаконных действий, возмещается в установленном порядке виновными лицами или принявшими противоправные решения лицами.

Материальный ущерб, нанесенный организации-собственнику системы газоснабжения вследствие непреодолимой силы, возмещается за счет средств обязательного страхования ([ст. 32](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BED7111DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона о газоснабжении в РФ).

**Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики** ([ст. 91](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D0257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [статьями 15](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения связи (кроме космической связи), радиовещания, телевидения, информатики могут предоставляться земельные участки для размещения объектов соответствующих инфраструктур, включая:

1) эксплуатационные предприятия связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;

2) кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

3) подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации и соответствующие охранные зоны линий связи;

4) наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи и соответствующие охранные зоны;

5) наземные сооружения и инфраструктуру спутниковой связи.

Правовое регулирование использования земель связи, радиовещания, телевидения, информатики осуществляется в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7711DDAD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE0741FD0D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4721BD4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) от 29.04.2008 N 57-ФЗ "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства", [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68116ED721BD888A8AE980B02A9CC6D94E0692FD1650CB6D53A764C03e5NEP) Правительства РФ от 11.02.2005 N 68 "Об особенностях государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи".

Организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи.

При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В случае если недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате осуществления строительства, эксплуатации средств связи и сооружений связи не может использоваться в соответствии с его назначением, собственник или иной владелец в судебном порядке вправе требовать расторжения договора с организацией связи об использовании этого имущества.

При переносе или переустройстве линий связи и сооружений связи вследствие строительства, расширения территорий поселений, капитального ремонта, реконструкции зданий, строений, сооружений, дорог и мостов, освоения новых земель, переустройства систем мелиорации, разработки месторождений полезных ископаемых и иных нужд оператору связи возмещаются расходы, связанные с такими переносом или переустройством, если иное не предусмотрено законодательством об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности ([п. 6.1 ст. 19](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE0741FD0D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D6267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи, относятся к недвижимому имуществу, государственная регистрация права собственности и других вещных прав на которое осуществляется в соответствии со [статьей 130](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE7751DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1DE207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ГК РФ.

Особенности государственной регистрации права собственности и других вещных прав на линейно-кабельные сооружения связи устанавливаются Правительством РФ.

Предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются нормами [главы V](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D6267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности, градостроительной и проектной документацией.

Государственное регулирование деятельности в области связи осуществляется Президентом РФ, Правительством РФ, Министерством связи и массовых коммуникаций РФ, а также в пределах компетенции иными федеральными органами исполнительной власти - Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций, Федеральное агентство по печати и массовым коммуникациям, Федеральное агентство связи ([ст. 21](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7711DDAD5A2A6C10700AEC33291E7782FD76C46E79371794E0340D452D8FCC9EBeEN0P) Закона о связи).

В случаях и в порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации, лица, нарушившие законодательство Российской Федерации в области связи, несут уголовную, административную и гражданско-правовую ответственность.

Убытки, причиненные в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов, подлежат возмещению операторам связи и пользователям услугами связи в соответствии с гражданским законодательством.

**Земли для обеспечения космической деятельности** ([ст. 92](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1D02D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Землями для обеспечения космической деятельности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [статьями 16](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D3247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В целях обеспечения космической деятельности могут предоставляться земельные участки для размещения наземных объектов космической инфраструктуры, включая космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники, районы падения отделяющихся частей ракет, полигоны приземления космических объектов и взлетно-посадочные полосы, объекты экспериментальной базы для отработки космической техники, центры и оборудование для подготовки космонавтов, другие наземные сооружения и технику, используемые при осуществлении космической деятельности.

Выделение земельных участков и использование их под объекты космической инфраструктуры и прилегающие к ним зоны отчуждения осуществляются в соответствии нормами [статьей 11.5](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26312BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P), [16](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D3247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [22](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D0247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ.

Правовое регулирование использования земель для обеспечения космической деятельности осуществляется [Законом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE67211D2D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ от 20.08.1993 N 5663-1 "О космической деятельности", [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1583ADA7BA68B17E07311D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Правительства РФ от 10.02.1997 N 153 "О мерах по обеспечению реализации Федеральной космической программы России и международных договоров в области космоса", [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E1583ADA7BA68B10E77D19D0D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Правительства РФ от 12.04.1996 N 422 "О мерах по выполнению Федеральной космической программы России и международных соглашений в области космоса", [Постановлением](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E57118D1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Правительства РФ от 28.05.2007 N 326 "О порядке получения, использования и предоставления геопространственной информации".

Космическая деятельность находится в ведении Российской Федерации. Общее руководство космической деятельностью осуществляет Президент РФ.

Земельные участки, используемые под районы падения отделяющихся частей ракет эпизодически, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Порядок возмещения ущерба этим лицам определяется Правительством РФ.

**Земли обороны и безопасности** ([ст. 93](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B1DF207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земель обороны и безопасности в России по состоянию на 1 января 2011 г. составляет 11934,6 тыс. га.

Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным [статьями 16](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D4257F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [18](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D3247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP), [20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [24](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06E14BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ и иными федеральными законами.

В целях обеспечения обороны могут предоставляться земельные участки для:

1) строительства, подготовки и поддержания в необходимой готовности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов (размещение военных организаций, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота, проведение учений и иных мероприятий);

2) разработки, производства и ремонта вооружения, военной, специальной, космической техники и боеприпасов (испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов);

3) размещения запасов материальных ценностей государственного материального резерва.

При необходимости временного использования земель (территорий) для проведения учений и других мероприятий, связанных с нуждами обороны, земельные участки у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются.

Использование этих земель осуществляется применительно к порядку, установленному для проведения изыскательских работ, а также для зон с особыми условиями использования.

В целях обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, отводятся в постоянное (бессрочное) пользование земельные полосы или участки для обустройства и содержания инженерно-технических сооружений и заграждений, пограничных знаков, пограничных просек, коммуникаций, пунктов пропуска через Государственную границу РФ и других объектов.

Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы РФ, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

Для размещения объектов по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военных и иных объектов в закрытых административно-территориальных образованиях земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или в аренду.

В закрытом административно-территориальном образовании устанавливается особый режим использования земель по решению Правительства РФ.

Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, предусмотренные [главой V.1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD76510BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ, должны принимать необходимые меры по предоставлению земельных участков для удовлетворения потребностей населения в развитии садоводства, огородничества, сельскохозяйственного производства, жилищного и дачного строительства за пределами закрытого административно-территориального образования.

Исполнительные органы государственной власти в порядке, установленном Правительством РФ, могут передавать отдельные земельные участки из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования.

Допускается включать такие земельные участки в границы охотничьих угодий с согласия Министерства обороны Российской Федерации или Федеральной службы безопасности Российской Федерации.

В условиях чрезвычайного или военного положения использование земельных участков для нужд обороны и безопасности может осуществляться в порядке, установленном [статьей 51](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D22C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

В целях обеспечения обороны страны и безопасности государства, защиты населения, бесперебойного функционирования объектов могут устанавливаться запретные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Порядок установления указанных зон и использования в их границах земельных участков определяется Правительством РФ.

**Тема 8. Земли особо охраняемых природных территорий и объектов. Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса. Зоны с особыми условиями использования территорий**

**Особо охраняемые природные территории -** это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земель особо охраняемых территорий и объектов на 1 января 2011 г. в России составила 2,0% (34,9 млн га).

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

1) особо охраняемых природных территорий;

2) природоохранного назначения;

3) рекреационного назначения;

4) историко-культурного назначения;

5) особо ценные земли.

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок их использования и охраны устанавливаются Правительством РФ на основании федеральных законов.

Согласно [пункту 2 статьи 2](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68810E5721ED0D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D5237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона об особо охраняемых природных территориях Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать и иные категории особо охраняемых природных территорий (территории, на которых находятся памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие).

Государственное управление в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий федерального значения осуществляется Правительством РФ и федеральными органами исполнительной власти в области охраны окружающей среды - Федеральной службой по надзору в сфере природопользования.

Государственное управление в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения осуществляется органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления .

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Так, в городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге полномочия органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований по установлению категорий особо охраняемых природных территорий определяются законами субъектов Российской Федерации - городов федерального значения.

В целях оценки состояния природно-заповедного фонда, определения перспектив развития сети данных территорий, повышения эффективности государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, а также учета данных территорий при планировании социально-экономического развития регионов ведется Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий в порядке, предусмотренном [Приказом](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68811EC7119D4D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) Минприроды России от 19.03.2012 N 69 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий".

В соответствии с [пунктом 6 статьи 94](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED6267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ и федеральными законами.

**Земли особо охраняемых природных территорий** ([ст. 95](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED6277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Согласно [пункту 1 статьи 95](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD06717BD837530190C5CD64EC6FCD7EBE0CBeBN1P) ЗК РФ к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

Земли особо охраняемых природных территорий относятся к объектам общенационального достояния и могут находиться в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и в муниципальной собственности. Особо охраняемые природные территории местного значения являются собственностью муниципальных образований и находятся в ведении органов местного самоуправления.

В случаях, предусмотренных законом, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Особенности перевода земель особо охраняемых территорий и объектов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию, а также перевода земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли особо охраняемых территорий и объектов осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 10](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814EC771DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26E19E286602141035CCA50C4E0CBE9E2eCN9P) Федерального закона от 21.12.2004 N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую".

На землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В пределах земель особо охраняемых природных территорий изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах создаются охранные зоны. В границах этих зон запрещается деятельность, оказывающая негативное (вредное) воздействие на природные комплексы особо охраняемых природных территорий. Границы охранных зон должны быть обозначены специальными информационными знаками. Земельные участки в границах охранных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, но используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

В целях создания новых и расширения существующих земель особо охраняемых природных территорий органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе принимать решения о резервировании земель, которые предполагается объявить землями особо охраняемых природных территорий, с последующим изъятием таких земель, в том числе путем выкупа, и об ограничении на них хозяйственной деятельности.

Земли и земельные участки государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Земельные участки в границах государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков.

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

- предоставление садоводческих и дачных участков;

- строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью;

- движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;

- иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Территории природных парков располагаются на землях, которые предоставлены государственным учреждениям субъектов Российской Федерации, осуществляющим управление природными парками, в постоянное (бессрочное) пользование ([ст. 20](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E4751DD7D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B7D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ). Законодательством допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, а также собственников.

Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, в том числе путем выкупа, так и без такого изъятия земельных участков у их собственников, землепользователей, землевладельцев.

Земельные участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными в установленном порядке памятниками природы, могут быть изъяты у собственников этих участков, землепользователей, землевладельцев.

**Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов** ([ст. 96](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED52D7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

Природные лечебные ресурсы, лечебно-оздоровительные местности и курорты являются национальным достоянием народов Российской Федерации, предназначены для лечения и отдыха населения и относятся к особо охраняемым природным объектам и территориям, имеющим свои особенности в использовании и защите.

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

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

Земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека.

Лечебные свойства природных лечебных ресурсов устанавливаются на основании научных исследований, соответствующей многолетней практики.

Классификация природных лечебных ресурсов, медицинские показания и противопоказания к их применению в лечебно-профилактических целях утверждаются уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти - Министерством природных ресурсов и экологии РФ.

В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством РФ.

Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов).

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со [статьей 55](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814E2761BD3D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2DF227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ. Так, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным [статьей 49](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26514B2DC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) ЗК РФ.

Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд; права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

**Земли природоохранного назначения** ([ст. 97](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED4277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

К землям природоохранного назначения относятся земли, занятые защитными лесами, предусмотренными лесным законодательством (за исключением защитных лесов, расположенных на землях лесного фонда, землях особо охраняемых природных территорий), а также иные земли, выполняющие природоохранные функции.

На землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

В пределах земель природоохранного назначения вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами о коренных малочисленных народах, могут образовываться территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов. Порядок природопользования на указанных территориях устанавливается федеральными законами, их границы определяются Правительством РФ.

**Земли рекреационного назначения** ([ст. 98](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED3207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

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

В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

Использование учебно-туристических троп и трасс, установленных по соглашению с собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, может осуществляться на основе сервитутов.

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению. Так, использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей, на должностных лиц - от двух тысяч до трех тысяч рублей, на юридических лиц - от сорока до пятидесяти тысяч рублей ([ч. 1 ст. 8.8](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881AE6741CD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD5641BBFDC7025085453D652D8FECBF7E2C9B3e0NFP) КоАП РФ).

**Земли историко-культурного назначения** ([ст. 99](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED2247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

К землям историко-культурного назначения относятся земли:

1) объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия;

2) достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

3) военных и гражданских захоронений.

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются.

Земельные участки, отнесенные к землям историко-культурного назначения, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

На отдельных землях историко-культурного назначения, в том числе землях объектов культурного наследия, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность.

В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами , законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

В пределах земель историко-культурного назначения за пределами земель населенных пунктов вводится особый правовой режим использования земель, запрещающий деятельность, несовместимую с основным назначением этих земель. Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

**Особо ценные земли** ([ст. 100](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712BED1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ).

К особо ценным землям относятся земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность (типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций).

На собственников таких земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков возлагаются обязанности по их сохранению.

**Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса**

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

В целом лесопокрытыми землями, включенными в состав других категорий земель, занято 60,2 млн га. В 2010 г. сокращение их площади вследствие перевода (в основном из земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса) в лесной фонд составило 7,0 млн га. Условием обобщения сведений о таких землях в категории земель лесного фонда за 2010 г. являлось внесение соответствующих изменений в характеристики земельных участков в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 1 января 2011 г..

В состав земель лесного фонда не включены земельные участки с расположенными на них лесами, которые органами государственной власти были переданы в управление иным юридическим и физическим лицам на праве постоянного (бессрочного) пользования (ранее во владение) в составе единого землепользования и учтенные в других категориях земель согласно ранее действовавшему земельному законодательству в соответствии с основным целевым назначением землепользования.

На основании ранее учтенных кадастровых сведений в общую площадь категории земель лесного фонда включены площади земель, находившиеся в непосредственном управлении лесхозов и лесничеств, за которыми закреплялись определенные участки лесного фонда с целью осуществления конкретной деятельности, включая лесные земли, переданные в аренду или срочное пользование другим землепользователям.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется [статьей 27](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B4D5247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ и [статьями 6](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D4217F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [12](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D1247F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЛК РФ.

Основными территориальными единицами управления в области использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов являются лесничества и лесопарки.

Лесничества и лесопарки также располагаются на землях:

1) обороны и безопасности, на которых расположены леса;

2) населенных пунктов, на которых расположены городские леса;

3) особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса.

В отношении лесничеств, лесопарков осуществляются установление расчетной лесосеки, проведение лесоустройства, разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, ведение государственного лесного реестра. Количество лесничеств, лесопарков, их границы устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти - Федеральным агентством лесного хозяйства (Рослесхоз).

В целях охраны и защиты лесов проводятся сбор, анализ и использование информации о лесопатологическом состоянии лесов, в том числе об очагах вредных организмов, отнесенных к карантинным объектам (государственный лесопатологический мониторинг). Государственный лесопатологический мониторинг является частью государственного экологического мониторинга (государственного мониторинга окружающей среды).

Порядок организации и осуществления лесопатологического мониторинга устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти - Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Отчет об использовании лесов (информация об объеме изъятых лесных ресурсов, их товарной структуре, другая информация) представляется гражданами, юридическими лицами, осуществляющими использование лесов, в органы государственной власти, органы местного самоуправления в пределах их полномочий, определенных в соответствии со [статьями 81](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B2D02C7F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [84](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410D4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B3D1267F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЛК РФ.

Россия - одна из наиболее водообеспеченных стран мира. Водные ресурсы Российской Федерации в 2010 г. составили 4 331,7 куб. км, превысив среднее многолетнее значение на 1,7%. Большая часть этого объема - 4 119,4 куб. км - сформировалась в пределах России, 212,3 куб. км воды поступило с территорий сопредельных государств.

К землям водного фонда относятся земли:

1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;

2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

Поверхностные воды занимают 12,4% территории России. По результатам обработки данных федерального статистического наблюдения, суммарный забор воды из природных водных объектов в 2010 г. возрос по сравнению с 2009 г. на 1,5% и составил 76 497 млн куб. м (табл. 2.3). Всего в России в 2010 г. использовано 57 972 млн куб. м свежей воды (2009 г. - 57 677 млн куб. м). Структура водопотребления характеризуется следующими показателями: производственные нужды - 60,2%, хозяйственно-питьевые нужды - 18,3%, орошение - 13,6%, сельскохозяйственное водоснабжение - 0,9%, прочие нужды - 6,5%. На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель в порядке, предусмотренном [статьей 70.1](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26713B6D1207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется водным законодательством. На основании и во исполнение [ВК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать нормативные правовые акты, регулирующие водные отношения.

Имущественные отношения, связанные с оборотом водных объектов, определяются гражданским законодательством в той мере, в какой они не урегулированы [ВК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410DBD5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ ([ст. 4](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2227F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ВК РФ).

Участниками водных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические лица, юридические лица.

От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в водных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий, установленных нормативными правовыми актами ([ст. 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DF237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ВК РФ).

Водные объекты находятся в собственности Российской Федерации (федеральной собственности).

Пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено [статьей 7](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6D2277F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено законом.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено [ЗК](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291F57877DE6510A8D7266A4E015CeDN4P) РФ, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством РФ, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км, составляет 5 м.

Управление в области использования и охраны водных объектов осуществляется посредством проведения государственного мониторинга водных объектов, а также учета водных объектов в водном реестре ([ст. ст. 30](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D6237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) - [31](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE77410DBD5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B5D4237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ВК РФ).

Государственный надзор в области использования и охраны водных объектов осуществляется уполномоченными федеральным органом исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при осуществлении ими соответственно федерального государственного экологического надзора и регионального государственного экологического надзора согласно их компетенции в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном соответственно Правительством РФ и высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Площадь категории земель запаса в Российской Федерации на 1 января 2011 г. составила 101,3 млн га. По своему составу земли запаса неоднородны. В состав земель запаса входят земли, занятые обширными природными объектами, не вовлеченные в хозяйственный оборот, представляющие собой скалы, ледники, пески, галечники и т.п., а также земли под участками леса и водными объектами. В отношении последних при необходимости проводятся мероприятия по переводу земель или земельных участков в другие категории земель согласно требованиям лесного, водного и земельного законодательства.

В 2010 г. из состава категории земель запаса были предоставлены площади земель (38,7 тыс. га) под строительство Богучанской ГЭС в Красноярском крае. Земельные участки категории земель запаса переводились в категорию земель лесного фонда в Томской области (из земель запаса переведено 409,1 тыс. га), Республике Бурятия (190,4 тыс. га), Смоленской (82,3 тыс. га) и Тверской (17,8 тыс. га) областях. Сокращение площади земель запаса происходило и в результате перевода земель в категорию земель сельскохозяйственного назначения .

К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со [статьей 80](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA6881BE7741DD1D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B0D4237F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) ЗК РФ.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев. Перевод земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель в зависимости от целей дальнейшего использования этого земельного участка осуществляется только после формирования в установленном порядке земельного участка, в отношении которого принимается акт о переводе земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель ([ст. 13](consultantplus://offline/ref=7DF11DFE9D8D255DE569E8413DDA7BA68814EC771DD4D5A2A6C10700AEC33291E7782FD26712B6DE207F18501A815DC4FCD7E9E2D7B30F16eENDP) Закона о переводе земель).

**Зоны с особыми условиями использования территорий**

Воронцова А.А., Заславская Н.М. Правовой режим зон с особыми условиями использования территории // Экологическое право. 2019. N 2. С. 10 - 14.

Термин "зона" (от греч.  - "пояс"), несмотря на частое употребление в нормативных правовых актах, легального определения не имеет. В различных словарях зона понимается как "пояс", "полоса" <1>.

--------------------------------

<1> См., например: Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка / Российская академия наук. Институт русского языка им. В.В. Виноградова. 4-е изд., доп. М.: Азбуковник, 1999. 944 с.; Толковый словарь русского языка: В 4 т. / Под ред. Д.Н. Ушакова. М.: Государственный институт "Советская энциклопедия"; ОГИЗ, 1935 - 1940.

Нормативными правовыми актами зона определяется как ограниченная каким-либо образом территория <2>: пространство между какими-либо границами, двумя линиями или вдоль какой-нибудь линии, а также вообще характеризующаяся какими-то общими признаками территория, область.

--------------------------------

<2> Термин "территория" встречается в нормативных правовых актах еще чаще, чем термин "зона" (территория Российской Федерации, территория муниципального образования, особо охраняемая территория, территория общего пользования, территория особой экономической зоны и территория опережающего социально-экономического развития и др.), однако и его понятие не раскрыто. Обычно "территория" (лат. territorium) понимается как часть поверхности с определенными границами. В различных словарях территория понимается как "весь объем и простор земли государства" (В.И. Даль), "ограниченное земельное пространство" (С.И. Ожегов), "земельное пространство, ограниченное какими-нибудь пределами, границами" (Д.Н. Ушаков).

Так, например, особая экономическая зона - часть территории Российской Федерации, которая определяется Правительством Российской Федерации и на которой действует особый режим осуществления предпринимательской деятельности, а также может применяться таможенная процедура свободной таможенной зоны <3>.

--------------------------------

<3> См.: Федеральный закон от 22 июля 2005 г. N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации". [Статья 2](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0863C83C68986BBE4061EB0454344B885DE823C408915BEEA4D5362483B85F939F308DE78E2DFnFJ) // СЗ РФ. 2005. N 30 (часть II). Ст. 3127.

По разным оценкам, в российском законодательстве насчитывалось в среднем от 50 до 100 различных зон <4>.

--------------------------------

<4> Так, например, в диссертационном исследовании О.А. Золотовой в российском законодательстве было насчитано более пятидесяти различных зон. См.: Золотова О.А. Правовой режим охранных зон: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. В свою очередь, Министерством экономического развития Российской Федерации было определено более ста зон, объединенных в двадцать шесть групп, информация о которых предоставляется федеральными органами исполнительной власти. Широкое понимание зон с особыми условиями использования территории давалось и в классификаторе ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости: в число которых включаются и территории особо охраняемого природного объекта, и зоны публичного сервитута и резервирования земель, и территории традиционного природопользования и др. См.: "[О Сборнике классификаторов, используемых](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0853982C68681BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости" // СПС "КонсультантПлюс".

Впервые термин "зона с особыми условиями использования территории" (далее также - ЗОУИТ и зона) был закреплен в [ст. 1](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E82C58F80BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB5BE1B1C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) Градостроительного кодекса Российской Федерации <5>, однако понятие ЗОУИТ данная норма не раскрывала, только лишь установила открытый их перечень: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации <6>.

--------------------------------

<5> См.: Градостроительный [кодекс](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E82C58F80BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. N 1 (часть 1). Ст. 16.

<6> Ранее подлежали употреблению такие термины, как: "территория с особыми условиями использования" (Федеральный закон "О газоснабжении в Российской Федерации"), "особые территории" (Федеральный закон "Об использовании атомной энергии"); чаще родовой термин для обозначения не использовался. См.: Федеральный закон от 31 марта 1999 г. N 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации". [Статья 2](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E81CC8882BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB5BF1E1C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) // СЗ РФ. 1999. N 14. Ст. 1667; Федеральный закон от 21 ноября 1995 г. N 170-ФЗ "Об использовании атомной энергии". [Статья 31](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873F87CD8F84BBE4061EB0454344B885DE823C42851CBEEA4D5362483B85F939F308DE78E2DFnFJ) // СЗ РФ. 1995. N 48. Ст. 4552.

В текущем году в Земельный [кодекс](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Российской Федерации (далее также - ЗК РФ) <7> была включена новая одноименная глава, в которой определены цели установления зон с особыми условиями использования территории, их виды, порядок и последствия установления, изменения и прекращения существования.

--------------------------------

<7> См.: Земельный [кодекс](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. N 44. Ст. 4147.

В соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории представляют собой определенную территорию, в установленных границах которой в определенных целях (обеспечения обороны страны и безопасности государства и защиты жизни и здоровья граждан, а также безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства; обеспечения сохранности объектов культурного наследия; охраны окружающей среды и ее компонентов) установлен особый (специальный) правовой режим, заключающийся прежде всего в установлении ограничений в использовании земельных участков или частей земельных участков. При этом ограничения использования земельных участков распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством.

Установлен закрытый перечень видов зон с особыми условиями использования территории (всего двадцать восемь) <8>, которые могут быть систематизированы по различным основаниям.

--------------------------------

<8> См.: [ст. 105](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C42851AB6B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ.

1. Возникающие в силу федеральных законов (прямо поименованы в законе - водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия) и возникающие на основании решения об установлении зон с особыми условиями использования территории - все остальные.

2. Предназначенные для охраны объекта от неблагоприятного воздействия извне (охранные зоны) и предназначенные для защиты окружающей среды от негативного воздействия опасного (промышленного) объекта (защитные). Это основание классификации условно ввиду того, что есть зоны с особыми условиями использования территории, сочетающие в себе как охранные, так и защитные функции.

3. В зависимости от цели установления:

- в целях безопасной эксплуатации различных объектов (например, транспорта, связи, электроэнергетики, железных и автомобильных дорог, линий и сооружений связи, зоны затопления и подтопления и др.);

- в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия;

- в целях охраны окружающей среды (в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, прибрежная защитная полоса, округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов и др.).

Правовой режим зон с особыми условиями использования территории определяется федеральными законами, положением о виде ЗОУИТ <9> и решением о конкретной зоне <10>.

--------------------------------

<9> См. подробнее: [ч. 1](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C428515B1B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J), [4 ст. 106](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C42841DB4B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ.

<10> См. подробнее: [ч. 6](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C42841DB6B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J), [7 ст. 106](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C42841DB1B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ. ЗК РФ предусматривается три вида решений: об установлении, изменении и прекращении существования ЗОУИТ. При этом определены случаи, когда принятие решения о прекращении существования ЗОУИТ не требуется.

В недавнем времени законодатель планировал отказаться от использования термина "зоны с особыми условиями использования территории". Так, [проектом](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171A9C1BBCB81A0853C85C78D86BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Федерального закона N 465407-6 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию" <11> предполагались два вида зон в зависимости от целей их установления: охранные и защитные. Как было указано в пояснительной [записке](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171A9C1BBCB81A0853F85C58C87BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) к указанному законопроекту, предлагаемые изменения должны были позволить систематизировать положения об ограничениях в использовании земельных участков и обеспечить права и законные интересы собственников земельных участков, расположенных в границах охранных и защитных зон, равно как и публичные интересы, а также должны были способствовать предупреждению судебных споров.

--------------------------------

<11> [Законопроект](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171A9C1BBCB81A0853C85C78D86BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) был отклонен по причине утраты им актуальности. См.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171BCCBA1CB81A0813E86C38686BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 19 июня 2018 г. N 4256-7 ГД "О проекте Федерального закона N 465407-6 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию".

Рассматривая исследуемое понятие в соотношении с термином "земельный участок", нельзя не отметить следующее: зоны не рассматриваются как объекты земельных отношений <12>; зоны не являются объектами гражданских прав <13>; зона может включать как земельные участки, части земельных участков, так и земли, на которых земельные участки не образованы; границы зон могут пересекать границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, земельных участков, границы территориальных зон, а также иных зон; установление зон, как правило, не требует изъятия земельных участков; правовой режим зон распространяется на все земли, земельные участки и части земельных участков в границах таких зон вне зависимости от формы собственности, от категорий земель (их целевого назначения) и видов разрешенного использования земельных участков.

--------------------------------

<12> См.: [ст. 6](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB5BA1A1C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) ЗК РФ.

<13> См.: Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ. [Статьи 128](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8C83BBE4061EB0454344B885DE823C468818BEEA4D5362483B85F939F308DE78E2DFnFJ), [130](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8C83BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB2B7181C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) // СЗ РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

Раскрывая понятие и правовой режим зон с особыми условиями использования территории, необходимо остановиться на относительно новом термине, употребляемом в связи с ЗОУИТ: "подзоны". Этот термин ранее встречался в законодательстве <14>, но только относительно недавно стал прямо использоваться в качестве обозначения части зоны с особыми условиями использования территории с самостоятельным правовым режимом.

--------------------------------

<14> См., например: [ч. 3 ст. 38](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E82C58F80BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB3BF181C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) Градостроительного кодекса Российской Федерации; Федеральный закон от 20 декабря 2004 г. N 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов". [Статьи 20](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873F8AC38981BBE4061EB0454344B885DE823C478915BEEA4D5362483B85F939F308DE78E2DFnFJ) и [26](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873F8AC38981BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB4BA1C1C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) // СЗ РФ. 2004. N 52 (часть 1). Ст. 5270 и др.

Ранее установление "зонирования" зон с особыми условиями использования территории с определением различных правовых режимов было предусмотрено, например, для округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов <15>, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (пояса) <16>, санитарно-защитных зон (функциональное зонирование) <17>, но общий термин не употреблялся.

--------------------------------

<15> См.: [ст. 16](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0853B85CD8685BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB4BE1C1C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) Федерального закона от 23 февраля 1995 г. N 26-ФЗ "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" // СЗ РФ. 1995. N 9. Ст. 713; [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0853A84C18C83BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Правительства Российской Федерации от 7 декабря 1996 г. N 1425 "Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения" // СЗ РФ. 1996. N 51. Ст. 5798.

<16> См.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0853D83C18E8AE6EE0E47BC47444BE780D9933C418902B5BB02153747D3n9J) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 г. N 10 "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02" // БНА ФОИВ. 2002. N 19.

<17> См.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0853880C08A82BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" // Российская газета. 2008. 9 февраля.

Впервые термин "подзона", в значении части зоны с особыми условиями использования территории, в которой устанавливаются специальные ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, был использован в [Правилах](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0863687C68E87BBE4061EB0454344B885DE823C428D1CB5BA1B1C63147DD4EA3BF208DC7DFEFD14E6D0n9J) выделения на приаэродромной территории подзон <18> (далее - Правила). Так, на приаэродромной территории согласно Правилам могут выделяться до семи видов подзон, в которых запрещается размещать: объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; объекты, высота которых превышает установленные ограничения; объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи; опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, и др.

--------------------------------

<18> См.: [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0863687C68E87BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 г. N 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории" // СЗ РФ. 2017. N 50 (часть III). Ст. 7619.

В новой [главе](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C428519B6B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ термин "подзона" понимается как территория в границах зон с особыми условиями использования территории, в отношении которой устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, в том числе для достижения различных целей установления такой зоны <19>. В границах зон с особыми условиями использования территории может выделяться две и более подзоны, при этом обозначение на местности их границ по общему правилу не требуется.

--------------------------------

<19> См.: [ст. 106](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C428515B6B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ.

Совершенствование земельного законодательства в рассматриваемой части призвано разрешить сложившиеся проблемы в правоприменительной практике.

Так, например, существовала проблема наложения режимов разных видов зон с особыми условиями использования территории - те случаи, когда один земельный участок (часть земельного участка) попадает в границы более чем одной ЗОУИТ <20>. Теперь действует принцип сложения ограничений - действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из зон с особыми условиями использования территории при пересечении границ различных зон, за исключением тех ограничений, которые препятствуют эксплуатации, обслуживанию и ремонту объекта (здания, сооружения), в связи с размещением которого была установлена одна из зон с особыми условиями использования территории, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов <21>.

--------------------------------

<20> См., например: [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171ABD2A1A3DFAC8735DDC88885B2BA5B41EB18144DB2D299CD6512C949B8BC180937402783E73BDFn6J) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 8 февраля 2011 г. по делу N А42-5078/2010 // СПС "КонсультантПлюс" и др.

<21> См.: [ч. 5 ст. 106](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C42841DB7B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ.

Государственная регистрация и кадастровый учет зон с особыми условиями использования территории или их отсутствие - второй блок "проблемных" вопросов с точки зрения правоприменения. Анализ сложившейся судебной практики показывает, что при рассмотрении споров, связанных с определением правового режима зон с особыми условиями использования территории, суды в большинстве случаев не связывали наличие ограничений в праве с фактом их государственной регистрации и кадастрового учета.

Этой позиции придерживался и Верховный Суд Российской Федерации, указавший на то, что "ограничение прав правообладателей земельных участков и землепользователей связано не только с наличием акта об установлении границы зоны, но и с учетом фактического существования самого объекта, эксплуатация которого согласно действующему законодательству требует наличия охранной или санитарно-защитной зоны. Наличие правомерно размещенного объекта, требующего установления охранной, санитарно-защитной зон, даже в отсутствие акта об утверждении границ такой зоны, влечет наличие ограничений деятельности на земельном участке, входящем в такую зону" <22>.

--------------------------------

<22> См.: [Определение](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B8C1B3CB81A0813E84CD8786BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2017 г. по делу N 304-КГ17-3959, А70-2706/2016 // СПС "КонсультантПлюс".

Отныне законодатель прямо связывает момент установления и прекращения действия ограничений с моментом внесения сведений в ЕГРН. Так, согласно [ч. 24](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C42841FB3B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J), [25 ст. 106](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C42841FB2B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории (равно как и сами ЗОУИТ, в том числе возникающие в силу закона) считаются установленными/измененными/недействующими со дня внесения/исключения сведений/соответствующих изменений в сведения о них в ЕГРН.

Все сведения об ограничениях, связанных с зонами с особыми условиями использования территории, должны быть внесены в ЕГРН до 1 января 2022 г. При этом в случае отсутствия сведений о зонах с особыми условиями использования территории, если такие зоны установлены до 4 августа 2018 г., они считаются установленными, если они были установлены соответствующим решением, согласованием границ, нормативным правовым актом в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия такого решения, согласования, нормативного правового акта или решением суда <23>.

--------------------------------

<23> См.: Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E87C58887BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) от 3 августа 2018 г. N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2018. N 32 (часть II). Ст. 5135.

В случаях если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления зоны с особыми условиями использования территории, такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности вне зависимости от соответствия решений об их установлении новым требованиям.

Внесение изменений в указанные решения или принятие новых решений об установлении таких зон и (или) их границ не требуется. Исключением из этого общего правила являются случаи, когда "новым" положением о зоне с особыми условиями использования территории установлены новые требования (к предельным размерам зоны, правила определения размера указанной зоны (подзоны), перечень ограничений использования земельных участков). В названных случаях правообладатели зданий, сооружений, в связи с размещением которых установлены зоны с особыми условиями использования территории, обязаны обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об изменении ЗОУИТ (в случае изменения границ ЗОУИТ с приложением сведений о границах указанной зоны).

В обратном случае (когда "новым" положением о зоне с особыми условиями использования территории установлены требования к предельным размерам зоны, которые меньше, чем размер ранее установленной зоны, или не предусмотрены ограничения использования земельных участков, которые были ранее установлены в границах зон) - обращение в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об изменении ЗОУИТ является правом, а не обязанностью заинтересованных лиц.

Недостаточно четкое определение объема и содержания ограничений, возникающих в связи с установлением зон с особыми условиями использования территории, являлось еще одной причиной противоречий в правоприменительной практике. В новой [главе](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8681BBE4061EB0454344B885DE823C428519B6B5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) ЗК РФ теперь закреплены виды ограничений: 1) перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения) и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны; 2) перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны. Предусмотрено, что данные перечни должны быть исчерпывающими. Определены способы установления ограничений: а) в федеральных законах и/или положениях о зонах с особыми условиями использования территории или б) в решениях об установлении/изменении ЗОУИТ, при этом вторым способом могут быть установлены только перечни конкретных ограничений в случае, если вид/характеристика объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона, предполагает специфику устанавливаемых ограничений. Предусматривается возможность установления ограничений как для зоны с особыми условиями использования территории в целом, так и для подзон.

Требования к обязательному обозначению границ зон с особыми условиями использования территории на местности путем размещения специальных информационных знаков ранее были закреплены только для отдельных видов ЗОУИТ <24>. Это приводило к тому, что правообладатели земельных участков часто не знали о наличии, объеме и содержании ограничений, установленных в отношении их земельных участков (частей земельных участков). Преобладающая правовая позиция судов, как отмечалось ранее, сводится к тому, что само наличие объекта, в отношении которого должны быть установлены зоны с особыми условиями использования территории, автоматически влечет за собой необходимость соблюдения особого правового режима в отношении земельных участков, попадающих в границы ЗОУИТ. Так, например, отсутствие информационных знаков на протяжении водоохранной зоны не освобождает от соблюдения режима водоохранной зоны и не позволяет использовать прибрежную защитную полосу водного объекта и водоохранную зону с нарушением установленных ограничений хозяйственной и иной деятельности. Также судами отмечалось, что установление на местности специальных информационных знаков о границе водоохранных зон носит информационный характер и не может влиять на наличие или отсутствие состава административного правонарушения, предусмотренного [ч. 1 ст. 8.42](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873C83C18B88BBE4061EB0454344B885DE823C428B18BDB5484673103483E327F613C27AE0FDD1n4J) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях <25> (далее - КоАП РФ) <26>.

--------------------------------

<24> См., например: [Приказ](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E82C18A84BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Росрыболовства от 15 декабря 2008 г. N 410 "Об утверждении Порядка установления на местности границ рыбоохранных зон" // БНА ФОИВ. 2009. N 5; Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. [Часть 18 ст. 65](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E83CD8A82BBE4061EB0454344B885DE823C418F19BEEA4D5362483B85F939F308DE78E2DFnFJ) // СЗ РФ. 2006. N 23. Ст. 2381; [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0853784C38D83BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 г. N 17 "Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" // СЗ РФ. 2009. N 3. Ст. 415; [Приказ](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A08D3C85CC8D8AE6EE0E47BC47444BE780D9933C418902B5BB02153747D3n9J) Минприроды России от 13 августа 2009 г. N 249 "Об утверждении образцов специальных информационных знаков для обозначения границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов" // БНА ФОИВ. 2009. N 43.

<25> См.: [Кодекс](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873C83C18B88BBE4061EB0454344B885CC82644E8F18ABBE190935453BD8n1J) Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ // СЗ РФ. 2002. N 1 (часть 1). Ст. 1.

<26> См., например: [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171ABD2A1A3DFAC8035DDC88D88B8B65C41EB18144DB2D299CD6512C949B8BC180937402783E73BDFn6J) Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 9 июня 2014 г. по делу N А05-14045/2013 // СПС "КонсультантПлюс"; [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171ABD2A1A3DFAC8C35DDC88C88B8BB5B41EB18144DB2D299CD6512C949B8BC180937402783E73BDFn6J) Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 29 февраля 2012 г. N 18АП-566/2012 по делу N А34-3415/2011 // СПС "КонсультантПлюс". В то же время в основе отдельных судебных решений - противоположная позиция. См., например: [Постановление](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171ABD2A1A3DFAD8235DDC88C81B2B35841EB18144DB2D299CD6512C949B8BC180937402783E73BDFn6J) Шестого арбитражного апелляционного суда от 21 мая 2013 г. N 06АП-1130/2013 по делу N А37-3489/2012 // СПС "КонсультантПлюс".

В настоящее время законодатель предусмотрел комплекс мер, направленных на обеспечение правообладателей земельных участков информацией об установленных ограничениях. Во-первых, закреплена обязанность органа регистрации прав уведомить правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в границах зоны с особыми условиями использования территории, о внесении или изменении сведений о зоне с особыми условиями использования территории в ЕГРН <27>. Во-вторых, требование об обозначении на местности специальными знаками границ зон с особыми условиями использования территории и (или) местоположения объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, распространяется на все виды ЗОУИТ в случае, если это предусмотрено положением о зоне соответствующего вида, и (или) местоположение объекта, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории <28>.

--------------------------------

<27> См.: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". [Пункт 5.1 ст. 34](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0873E82C08A87BBE4061EB0454344B885DE823C42891FBEEA4D5362483B85F939F308DE78E2DFnFJ) // СЗ РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

<28> За исключением случаев, если правообладателем земельного участка не обеспечен доступ на земельный участок для размещения таких знаков.

Дальнейшего совершенствования требует институт гарантий правообладателей в связи с установлением ограничений, в том числе право на возмещение причиненных убытков. Необходимость законодательного закрепления соответствующих гарантий напрямую вытекает из положений [Конституции](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0863684C085D7ECE6574BBE404B14E295C8CB3347931CB0A01E1735D4n5J) Российской Федерации <29> и других федеральных законов, однако до настоящего времени законодатель не предусмотрел реальных механизмов для обеспечения указанных гарантий.

--------------------------------

<29> См.: [Конституция](consultantplus://offline/ref=E177DD6130AFF02CC171B5D2A6CB81A0863684C085D7ECE6574BBE404B14E295C8CB3347931CB0A01E1735D4n5J) Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. // Российская газета. 1993. 12 декабря.

Проведенное исследование правового режима зон с особыми условиями использования территории позволяет прийти к выводу о том, что с последними изменениями в законодательстве в рассматриваемых правоотношениях наметились положительные тенденции в контексте вопроса обеспечения баланса частных и публичных интересов. Однако по-прежнему остается ряд задач, разрешение которых является необходимым условием того, чтобы использование зон с особыми условиями использования территории стало эффективным инструментом, позволяющим регулировать земельные отношения в полном соответствии с принципами земельного законодательства.

Литература

1. Золотова О.А. Правовой режим охранных зон: Дис. ... канд. юрид. наук / О.А. Золотова. М., 2013. 207 с.

2. Ожегов С.И. Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов; Под ред. Н.Ю. Шведовой. 4-е изд., доп. М.: Азбуковник, 1999. 944 с.

3. Толковый словарь русского языка: В 4 т. / Под ред. Д.Н. Ушакова. М.: Советская энциклопедия; ОГИЗ, 1935 - 1940.

1. Подготовлено с использованием СПС КонсультантПлюс: Романова Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров. - М.: Юстиция, 2016. - 190 с. [↑](#footnote-ref-1)