План

Введение

Глава 1. Различие оснований прекращения права на земельные участки в зависимости от вида права

§ 1.1 Понятие и классификация оснований прекращения прав на земельные участки. Основания прекращения права собственности

§ 1.2 Прекращение прав: постоянного (бессрочного) пользования; пожизненного наследуемого владения; безвозмездного (срочного) пользования; сервитута; аренды

Глава 2.Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Глава 3. Прекращение права на земельный участок и юридическая ответственность при нарушении законодательства

§3.1 Прекращение права при совершении земельного правонарушения

§3.2 Юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства

Заключение

Библиография

Введение

Тема «Основания прекращения прав на земельные участки» представляет собой большой интерес и не утрачивает своей актуальности на сегодняшний день, так как имеет непосредственное практическое значение и применение.

Актуальность данной темы и ее практическое значение обосновывается тем, что сейчас всё больше происходит обращений граждан и юридических лиц в уполномоченные органы власти для оформления прав на земельные участки, фактически используемые гражданами и юридическими лицами, либо права которые возникли до начала проведения современной земельной реформы. Также, после провозглашения одним из приоритетных национальных проектов - «комфортное и доступное жильё», повсеместно с телеэкранов заявляется об увеличении сданных за тот или иной период квадратных метрах жилья, увеличилось количество обращений за правом на земельные участки для жилищного строительства, без которого невозможно ввести в эксплуатацию ни один многоэтажный дом. Сохраняется также количество обращений с заявлением о предоставлении земельных участков, при рассмотрении которых возникают вопросы, связанные с бесплатным приобретением земельного участка, оформлением прав на неделимые земельные участки, либо связанные с возможностью раздела земельного участка и другие.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с учетом накопившейся правоприменительной практики, меняется с тем, что бы обеспечить равный доступ граждан и юридических лиц для приобретения их в собственность или на любом другом праве, предусмотренным земельным законодательством.

Земельным законодательством устанавливаются особенности возникновения и прекращения прав на земельные участки. С учетом этого определена структура работы, в отдельной главе которой рассматриваются особенности прекращения прав на земельные участки по тем или иным основаниям.

Касаемо оснований прекращения права на земельные участки, то законодательное их закрепление, с одной стороны, является гарантией обеспечения стабильности реализации гражданских прав, а с другой стороны, возможностью обеспечения публичных интересов, в тех случаях когда участок необходим для государственных или муниципальных нужд либо правообладатель не выполняет требований земельного законодательства. Данная тема также представляет собой интерес для юристов, планирующих связать свою работу с различными отраслями строительства, риэлтерской деятельностью или деятельностью землеустроительных компаний.

Перечисленные проблемы стали предметом данного дипломного исследования. Для анализа данных проблем были использованы соответствующие нормативные правовые акты, научные работы ученых, занимающихся проблемами земельного права: С.А. Боголюбова, Т.В. Волковой, И.А. Иконицкой, О.И. Крассова, М.Ю.Тихомирова, Г.Н.Эйриян а также судебно-арбитражная практика применения земельного законодательства и ряд примеров судебных споров, произошедших на территории города Саратова по вопросу прекращения тех или иных прав на земельные участки.

Глава 1. Различие оснований прекращения права на земельные участки в зависимости от вида права

§ 1.1 Понятие и классификация оснований прекращения прав на земельные участки. Основания прекращения права собственности

Согласно ч. 1 ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, п. 3 указанной статьи установлено, что никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда, принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только после предварительного равноценного возмещения. С учетом данных норм в п. 1 ст. 1 ГК РФ провозглашается принцип неприкосновенности собственности. Реализуется данный принцип в ст. 44 ЗК РФ и ст. 235 ГК РФ, устанавливающих исчерпывающий перечень оснований прекращения права собственности на земельные участки.

Законодатель гарантирует стабильность и защиту не только права собственности, иные права на земельные участки: право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, безвозмездного срочного пользования также могут быть прекращены только по основаниям предусмотренным действующим законодательством, перечисленным в ст. 44 – 47 ЗК РФ.

Как отмечает О.И. Крассов, законодательное закрепление этих оснований, с одной стороны, является гарантией обеспечения стабильности реализации указанных прав, а с другой стороны, возможностью прекращения прав в целях обеспечения публичных интересов, в тех случаях когда участок необходим для государственных или муниципальных нужд либо правообладатель не выполняет требований земельного законодательства[[1]](#footnote-1).

В отличие от оснований возникновения прав на земельные участки основания прекращения прав перечислены в ЗК РФ. Законодатель различает их в зависимости от вида права на земельный участок. Основания прекращения права собственности перечислены в ст. 44 ЗК РФ, права пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования в ст. 45, права аренды – ст. 46, право безвозмездного срочного пользования – ст. 47. Сравнительный анализ этих статей позволяет установить, что в некоторых случаях основания прекращения прав на земельные участки, используемые на различных правах, являются одинаковыми. Так все перечисленные выше права могут быть прекращены в тех случаях, когда участки необходимы для государственных или муниципальных нужд либо в случае нарушения требований земельного законодательства. Но в то же время есть и различия, например, только право собственности на земельные участки может быть прекращено в случае его отчуждения при совершении сделки. Таким образом, классифицируя основания прекращения прав можно использовать такой критерий как вид права на земельный участок.

В юридической литературе предлагается иная классификация. Основания, перечисленные в ЗК РФ, делят на две группы. К первой группе относятся случаи, когда право прекращаются по волеизъявлению их обладателя. Это - случаи отказа от права на земельный участок (ст. 53 ЗК РФ) либо отчуждения земельного участка при совершении сделки.

Ко второй группе относятся случаи принудительного прекращения прав, такие как изъятия участка для государственных или муниципальных нужд, реквизиция, прекращение права при совершении земельного правонарушения[[2]](#footnote-2). Так как законодатель различает основания прекращения прав в зависимости от вида права на земельный участок, то воспользовавшись нормами Земельного и Гражданского кодексов определим их. Согласно ст. 44 ЗК РФ Устанавливаются три основания прекращения права собственности на земельный участок: 1) отчуждение собственником своего земельного участка другим лицам.

Отчуждение земли собственником оформляют заключением гражданско-правовых сделок. В качестве собственника могут выступать государство, юридические лица, а также граждане, которые вправе отчуждать землю по договорам купли-продажи, дарения и т. д. Однако для этих сделок есть ряд условий: участки должны быть не исключены из гражданского оборота или не ограничены в обороте. Например, земли, изъятые из гражданского оборота, нельзя предоставлять в частную собственность, и они не являются объектом гражданско-правовых сделок. Земельные участки, ограниченные в обороте, не предоставляют в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

2) отказ собственника от права собственности на земельный участок.

Отказ от права собственности на земельный участок на практике редкий случай. Особенно в настоящее время, когда приобрести землю стоит немалых финансовых вложений. Законодательство регулирует данный вопрос в Земельном кодексе РФ и Гражданском кодексе РФ. Гражданин или юридическое лицо могут отказаться от права собственности, дополнительно объявив об этом. До приобретения права на землю другим лицом собственник вправе осуществлять свои правомочия в отношении данного земельного участка и обязан нести бремя содержания этого имущества, то есть платить налоги и по обязательным счетам.

При отказе от права собственности на землю участок приобретает правовой режим бесхозяйной вещи. В гражданском праве бесхозяйной считается вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо собственник отказался от права на вещь. Бесхозяйными могут быть как движимые, так и недвижимые вещи.

Бесхозяйные недвижимые вещи должны приниматься на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления. По истечении года со дня постановки бесхозяйной вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. Если суд не признает права муниципальной собственности на землю, то собственник может вновь принять во владение, пользование и распоряжение земельный участок. Кроме того, право на собственность может перейти в силу приобретательной давности, срок которой составляет 15 лет.

3) принудительное изъятие земельного участка у собственника. Причиной принудительного изъятия земельного участка служат виновные действия собственника и иные обстоятельства. Иные, по сравнению со ст. 44 ЗК РФ, случаи прекращения права собственности установлены в ст. 235 ГК РФ в соответствии с которой принудительное изъятие у собственника земельного участка допускается только по основаниям, предусмотренным законом, при:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (ст. 237 ГК РФ);

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (ст. 238 ГК РФ);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (ст. 239 ГК РФ);

4) реквизиция (ст. 242);

5) конфискация (ст. 243ГК РФ);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293ГК РФ (ст. 235 ГК РФ).

Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), может производиться на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном ст. 306 ГК РФ.

Обращение взыскания на земельный участок по обязательствам его собственника допускается только по решению суда (ст. 278 ГК РФ). Для дополнения следует отметить, что ст. 235 ГК РФ в качестве оснований прекращения права собственности называет также гибель или уничтожение имущества и утрату права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Возможность отказа от права собственности предусмотрена ст. 236 ГК РФ. 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. Отказ от права собственности не влечет прекращений прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом.

Таким образом, отказ от права собственности допускается только в отношении земельных участков, которые находятся в частной собственности. Российская Федерация, её субъекты и муниципальные образования не наделены правомочием отказаться от находящихся в их собственности земельных участков.

§ 1.2 Прекращение прав: постоянного (бессрочного) пользования; пожизненного наследуемого владения; безвозмездного (срочного) пользования; сервитута; аренды

Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком определяет ст. 45 ЗК РФ. Она предусматривает основания добровольного (по инициативе правообладателя) и принудительного (по инициативе иных лиц) прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельными участками. Данные основания установлены соответственно в п. 1 и п. 2 ст. 45 Кодекса. Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 ЗК РФ. Как уже отмечалось, отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных ст. 42 Кодекса.

В п. 2 ст. 45 ЗК РФ[[3]](#footnote-3) содержится перечень случаев, когда право постоянного (бессрочного) пользования и право наследуемого владения земельными участками прекращаются принудительно (вопреки волеизъявлению землепользователя или землевладельца). Таким способом указанные права прекращаются при:

1. Использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными ст.7 и 8 ЗК РФ;
2. Использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
3. Неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

нарушение установленного соответствующими нормами ст. 95-100 ЗК РФ режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;

систематическая неуплата земельного налога;

1. Неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
2. Изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 55 ЗК РФ (Более детальный анализ таких оснований как изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд и прекращение права на земельные участки в случае совершения земельных правонарушений, будет произведен в отдельной главе работы);
3. Реквизиции земельного участка по правилам ст. 51 ЗК РФ. Реквизиция производится в публичных интересах, но и гражданским и земельным законодательством гарантируется защита имущественных интересов собственника. Собственнику должны быть возмещены причиненные убытки В том случае, если невозможно возвратить реквизированный земельный участок собственнику, ему должна быть возмещена его рыночная стоимость, которая определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности, или предоставляется равноценный земельный участок. Собственнику предоставляется право оспорить оценку, по которой ему компенсируется стоимость реквизированного земельного участка, а также причиненные убытки. Собственник земельного участка, у которого реквизирован земельный участок, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми осуществлена реквизиция, требовать возврата ему реквизированного земельного участка в судебном порядке.

Реквизицию следует отличать от изъятия земельного участка. Основное отличие заключается в том, что в случае изъятия участка он уже никогда не будет возвращен собственнику. Реквизиция обычно применяется для временного изъятия.

1. в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком установлены в ст. 47 ЗК РФ[[4]](#footnote-4). Указанное право прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон.

Пункт 1 ст.47 Кодекса предусматривает три вида оснований прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком. Во-первых. Срочная природа указанного права предопределяет возможность его прекращения в связи с истечением срока, на который земельный участок был предоставлен в безвозмездное пользование. Во-вторых, право право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя от указанного права на условиях и в порядке, предусмотренных ст. 53 ЗК РФ. В-третьих, право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается принудительно в случаях, указанных в п.2 ст.45 ЗК РФ, в порядке и на условиях, установленных в ст.51, 54, 55 ЗК РФ.

Следует также учитывать, что если в безвозмездное срочное пользование был предоставлен земельный участок из земель, находящихся в частной собственности, то досрочное расторжение договора безвозмездного срочного пользования осуществляется по правилам ст.698 ГК РФ[[5]](#footnote-5). Так, ссудодатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования участком в случаях, когда ссудополучатель: использует участок не в соответствии с договором или назначением участка; не выполняет обязанностей по содержанию земельного участка; существенно ухудшает состояние участка; без согласия ссудодателя передал участок третьему лицу. Ссудополучатель вправе потребовать досрочного расторжения договора безвозмездного пользования земельным участком: при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование участка невозможным или обременительным, о наличие которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора; если земельный участок в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования, если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на земельный участок; при неисполнении ссудодателем обязанности передать участок и относящиеся к нему документы.

Согласно п.2 ст. 699 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, то ссудополучатель вправе во всякое время отказаться от договора, заключенного с указанием срока, известив об этом ссудодателя за один месяц, если договором не предусмотрен иной срок извещения.

По общему правилу ст. 701 ГК РФ договор безвозмездного пользования прекращается в случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица-ссудополучателя. Исключения из указанного правила могут быть предусмотрены указанным договором.

Одним из видов безвозмездного срочного пользования земельными участками, предусмотренного ст. 24 ЗК РФ - служебный надел. По общему правилу п. 2 ст. 47 ЗК РФ основанием для прекращения права на служебный надел является прекращение трудовых отношений, в связи с которыми такой надел был предоставлен. Исключения из указанного правила, когда право на служебный надел сохраняется в случае прекращения трудовых отношений с работником- предусмотрены в п.3 и 4 указанной статьи. Так право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности.

Право на служебный надел сохраняется за одним из членов семьи: 1) работника, призванного на действительную срочную военную или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы; 2) работника, поступившего на учебу на весь срок обучения в образовательном учреждении; 3) работника, погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.

Право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия.

Прекращение трудовых отношений регулирует трудовое законодательство. В соответствии со ст. 84 ТК РФ[[6]](#footnote-6) прекращение трудового договора с работником оформляется приказом (распоряжением) работодателя. Днем прекращения трудового договора во всех случаях является последний день работы работника, за исключением случаев, когда работник фактически не работал, но за ним в соответствии с настоящим кодексом или иным федеральным законом сохранялось место работы (должность).

Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование. Таким образом, помимо приказа (распоряжения) о прекращении трудового договора с работником, которому был предоставлен служебный надел, работодатель должен издать ещё один локальный акт-решение о прекращении права уволенного работника на служебный надел. Такое решение может содержаться в приказе (распоряжении) работодателя или представлять собой самостоятельный документ (вторичный локальный акт), который в таком случае утверждается приказом (распоряжением). Решение о прекращении права на служебный надел является юридическим основанием прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком, предоставленным в качестве служебного надела. Пункт 6 ст.47 ЗК РФ предоставляет уволенному работнику право использовать принадлежащий ему служебный надел до окончания сельскохозяйственных работ. Данная формулировка является размытой, так как нет четкого определения момента окончания вышеуказанных работ.

Основания прекращения сервитута определяются по правилам ст. 48 ЗК РФ. Данная статья определяет различные основания прекращения частного и публичного сервитутов. Необходимо дать разъяснения, что представляет собой сервитут.

Сервитут – это ограниченное право пользования чужим земельным участком.

В соответствии с п. 1 стр. 274 ГК РФ собственник земельного участка (или иной недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Обременение земельного участка сервитутом ни в коем случае не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения участком. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для участка, в отношении которого он установлен. Более того, собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в отношении которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

В случае, если права на земельный участок, обремененный сервитутом, перейдут к другому лицу, то сервитут сохраниться. При этом сам по себе сервитут не может быть предметом сделок (купли-продажи, залога и др.) и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимости, для обеспечения использования которой сервитут был установлен (п. 5 ст. 274 ГК РФ).

Действующим законодательством предусмотрено два вида сервитутов частный и публичный. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, то есть, как правило, по соглашению между собственниками соответствующих земельных участков. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативно-правовым актом РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения. При этом установление такого сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ) и круг его действия (круг правообладателей) обычно не ограничивается.

Кроме того, сервитуты бывают срочными (устанавливаются на определенный срок) и постоянными (устанавливаются без ограничения во времени).

Основания прекращения частных сервитутов установлены гражданским законодательством, поэтому п. 1 статьи 48 не регулирует соответствующие отношения, а содержит по этому поводу отсылочную норму.

Прекращению частного сервитута посвящена ст. 276 ГК РФ. Она называет два случая, когда возможно прекращение сервитута. Во-первых, по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен. Во-вторых, в случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением участка, собственник вправе в судебном порядке требовать прекращения сервитута.

Согласно п.2 ст. 48 ЗК РФ, публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута. Принятие акта об отмене сервитута может осуществляться в следующих формах: принятия специального нормативного правового акта об отмене сервитута; признания акта, установившего сервитут, утратившим силу; внесения в акт. установивший сервитут, изменений, отменяющих положение об установлении сервитута.

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (ст.46 ЗК РФ). Прекращение договора аренды в соответствии с гражданским законодательством возможно: а) в связи с истечением срока, на который был заключен договор; б) в случае досрочного расторжения договора. Общие основания прекращения обязательств установлены в ст.407-419 ГК РФ[[7]](#footnote-7).

Договор аренды заключается на срок, определенный договором, а если срок аренды в договоре не определен, то такой договор считается заключенным на неопределенный срок. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна сторона не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (ст. 610 ГК РФ). Расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. На основании ст. 619 ГК РФ, по требованию арендодателя договор аренды земельного участка может быть расторгнут досрочно судом, например в случаях, когда арендатор пользуется участком с существенным нарушением условий договора или назначения участка либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает земельный участок; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

На основании ст.620 ГК РФ по требованию арендатора договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут судом, например, в случаях, когда: арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование арендатору либо создает припятствия пользованию участком в соответствии с условиями договора или назначением земельного участка; переданный арендатору участок имеет припятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора аренды, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра участка при заключении договора; участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя и по требованию арендатора в соответствии с п.2 ст. 450 ГК РФ. При этом, согласно указанному пункту, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут только по решению суда: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет за собой для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается расторгнутым (п.3 ст. 450 ГК РФ). Кроме того, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его расторжения, если иного не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств регулируется ст. 451 ГК РФ. Порядок расторжения договора определяется по правилам ст. 452 ГК РФ. Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора не вытекает иное. Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – 30-дневный срок.

Помимо указанных выше оснований, предусмотренных гражданским законодательством, аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в перечисленных в п.2 ст. 46 ЗК РФ в случаях:

1. использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными ст. ЗК РФ
2. Использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;
3. Неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
4. Неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
5. Изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 55 ЗК РФ
6. Реквизии земельного участка в соответствии с правилами, установленными ст. 51 ЗК РФ;
7. В иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Таким образом, п. 2 ст. 46 ЗК РФ содержит перечень дополнительных по отношению к ст. 619 ГК РФ оснований расторжения договора аренды земельного участка, который применяется с учетом ограничений, установленных в п. 3 ст. 46 ЗК РФ.

Обратим внимание, что в новой редакции п.2 ст. 46 указанный перечень более не является исчерпывающим. В настоящее время он указан как открытый: в соответствии с подп. 7 п. 2 ст. 46 ЗК РФ арендодатель вправе требовать расторжения договора и в иных случаях, помимо указанных в подп. 1-6 данной статьи.

Например, согласно п. 5 ст. 21 ФЗ от 22.07.2005 года «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»[[8]](#footnote-8), в случае прекращения действия соглашения о ведении промышленно-производственной деятельности договор аренды государственного и (или) муниципального имущества и договор аренды земельного участка, заключенные на условиях, предусмотренных указанным соглашением, прекращаются. Также в соответствии с п. 15 ст. 3 ФЗ № 137-ФЗ от 25.10.2001г[[9]](#footnote-9). «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: До 30 декабря 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при одновременном соблюдении следующих условий:

соглашение заключено с таким лицом до 30 декабря 2004 года;

соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

До 1 марта 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, которое принято до 1 октября 2005 года, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка. В случае, если в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства, но до 1 октября 2005 года не принято решение о предварительном согласовании места размещения объекта, такой земельный участок не может быть предоставлен для жилищного строительства в аренду или собственность без проведения аукциона. Договор аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства, может быть заключен на срок не более чем пять лет. Договор аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства, прекращается в случае, если лицо, которому предоставлен земельный участок, или лицо, к которому перешли права и обязанности по такому договору, по истечении шести месяцев с даты заключения договора аренды не получило в установленном порядке разрешение на строительство.

Нормы п. 3 ст.46 ЗК РФ запрещают прекращение договора аренды земельного участка, использование которого арендатором приводит к существенному снижения плодородия сельскохозяйственных земель или к значительному ухудшению экологической обстановки (см. подп. 2 п.2 ст. 46), в случаях, предусмотренных в п.3 ст. 46, а именно: в период полевых сельскохозяйственных работ; в иных установленных федеральными законами случаях. В связи с этим следует пояснить, что в соответствии со ст.1 ФЗ от 16.07.1998 г. « О Государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» понятие «плодородие земель сельскохозяйственного назначения» означает способность почвы удовлетворять потребность сельскохозяйственных культурных растений в питательных веществах, воздухе, воде, тепле, биологической и физико-химической среде и обеспечивать урожай сельскохозяйственных культурных растений. Государственное нормирование плодородия земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации.

Итак, мы видим, что согласно ст. 46 ЗК РФ право аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Кроме этого право может быть прекращено по инициативе арендодателя в случае выявления нарушения земельного законодательства, а также изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд; реквизиции земельного участка.

И, как уже отмечалось выше, основания прекращения прав на земельные участки подразделяются на две группы: добровольные и принудительные

Глава 2. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд

Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определен в ст. 49 и 55 ЗК РФ. Изъять земельный участок для государственных или муниципальных нужд возможно лишь в исключительных случаях, установленных в ст. 49 ЗК РФ: выполнение международных обязательств Российской Федерации; размещение объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов; иные обстоятельства установленные федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

В декабре 2004 г. ст. 49 ЗК РФ была дополнена перечнем объектов для размещения которых могут изыматься земельные участки для государственных или муниципальных нужд это, в частности это:

1. объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
2. объекты использования атомной энергии;
3. объекты обороны и безопасности;
4. объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

Таким образом, в соответствии со ст. 49 ЗК РФ изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд возможно при соблюдении двух условий: размещении объектов, перечисленных в статье, и при отсутствии иных вариантов их размещения.

Земельный кодекс не содержит исчерпывающего перечня оснований изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, отсылает к иным федеральным законам и разрешает в законах субъектов федерации устанавливать основания изъятия земель, находящихся в собственности субъекта Федерации или муниципального образования.

В комментарии к Земельному кодексу РФ приводится Федеральный закон от 14 марта 1995 г. «Об особо охраняемых природных территориях», в соответствии с которым при создании особо охраняемых природных территорий (национальных парков, заповедников, заказников) земельные участки могут изыматься у их правообладателей (ст. 26 Закона).

При изъятии земель для государственных или муниципальных нужд обязательно должны учитываться требования законодательства, ограничивающие или запрещающие перевод земель из одной категории в другую. Указанные требования содержаться в Федеральном законе от 21 декабря 2004 г. «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Выяснив случаи, при наступлении которых возможно изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд, необходимо охарактеризовать процедуру принятия соответствующего решения.

Решение об изъятии земельного участка принимается органами государственного управления или местного самоуправления, компетенция которых определяется в зависимости от цели изъятия земельного участка. В соответствии со ст. 9-11 ЗК РФ земельные участки для федеральных нужд изымаются федеральными органами управления; для нужд субъекта Федерации – органами исполнительной власти субъекта Федерации; для муниципальных нужд – органами местного самоуправления. Однако в данных нормах не учитывается форма собственности на земельный участок, поэтому применять их необходимо с учетом того, что земельные участки могут находиться в государственной или муниципальной собственности.

Законодатель устанавливает определенные гарантии прав обладателей земельными участками. Собственник земельного участка должен быть, не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка уведомлен об этом органом управления, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения такого уведомления допускается только с согласия собственника.

Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период (ст. 280 ГК РФ).

Правообладателю земельного участка до вынесения решения об изъятии должны быть полностью возмещены причиненные убытки. В соответствии с п. 1 ст. 63 ЗК РФ изъятие земельного участка, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в соответствии со ст. 62 ЗК РФ в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

Порядок возмещения причиненных убытков определен в ст. 57 ЗК РФ, Постановлении Правительства РФ от 7 мая 2003 г. N 262 «Об утверждении Правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц»[[10]](#footnote-10)

Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену), порядок определения которой регулируется гражданским законодательством.

Согласно ст. 281 ГК РФ плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ указанного выше основанием для возмещения убытков собственникам земельных участков является:

а) соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;

б) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашение о сервитуте;

в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;

г) решение суда.

Основанием для возмещения убытков землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков является:

а) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

б) соглашение о временном занятии земельного участка между землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;

в) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка, соглашение о сервитуте;

г) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;

д) решение суда.

Возмещение убытков осуществляется за счет средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшение качества земель.

При определении размера убытков, причиненных арендаторам земельных участков изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд, учитываются убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка, а также стоимость права на заключение договора аренды земельного участка в случае его заключения на торгах.

Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, государственный орган, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в п. 3 ст. 279 Кодекса (282 ГК РФ). В соответствии с п. 2 ст. 55 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.

В случаях, когда земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, находится во владении и пользовании на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного пользования, прекращение этих прав осуществляется применительно к правилам, предусмотренным ст. 279 –282 ГК РФ (283 ГК РФ).

Глава 3. Прекращение права на земельный участок и юридическая ответственность при нарушении законодательства

§3.1 Прекращение права при совершении земельного правонарушения

Земельные правонарушения, являющиеся основания для изъятия земельных участков, определены в ст. 45-47 ЗК РФ: использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными статьями 7 и 8 ЗК РФ; использование земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки; неустранение совершенных умышленно следующих земельных правонарушений: отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде; нарушение установленного соответствующими нормами статей 95, 100 ЗК РФ режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению; систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв; систематическая неуплата земельного налога; неиспользование в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Необходимо предложить небольшую характеристику правонарушений перечисленных взаконодательстве. В ЗК РФ закрепляется обязанность правообладателей земельных участков использовать земельные участки строго в соответствии с их целевым использованием. Целевое использование земельного участка характеризуется двумя элементами: целевое назначение и разрешенное использование. Характеристика целевого назначения земельного участка содержится в 7 ЗК РФ, а ст. 8 и Федеральном законе «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» определяет порядок его изменения. Целевое назначение и разрешенное использование земельных участков – эти понятия используемые только в земельном законодательстве.

Целевое назначение земельного участка – это отнесение его к той или иной категории земель. Все земельные участки в зависимости от целевого использования относятся: к землям сельскохозяйственного назначения - это земли, используемые и предназначенные для использования в сельскохозяйственном производстве; землям поселений (ранее - земли населенных пунктов)-это земельные участки, находящиеся в пределах черты города или иного населенного пункта; землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и иного специального назначения - это земельные участки, находящиеся за пределами черты поселений, занятые выше перечисленными объектами; землям особо охраняемых территорий и объектов - это земельные участки, занятые объектами природно-заповедного фонда и историко-культурного назначения, лечебными объектами, предназначенные для организации отдыха; землям лесного фонда - это лесные земли и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли; землям водного фонда - это земельные участки, занятые водными объектами и земли, водоохранных зон и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений и объектов; землям запаса - это земли, не предоставленные гражданам или юридическим лицам.

Правовое значение разграничения земель на категории заключается в том, что по каждой категории земель устанавливается свой правовой режим использования.

В Кодексе определены документы, в которых должна указываться категория земель актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков; договорах, предметом которых являются земельные участки; документах государственного кадастра недвижимости; документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Кроме целевого использования каждый земельный участок имеет и разрешенное использование – это конкретная цель, для которой он представлен. В земельном законодательстве не определены виды разрешенного использования земельных участков. Лишь в п. 2 ст. 7 ЗК РФ предусмотрено, что любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Более детально данные отношения регулируются ГрК РФ. В п. 1 ст. 37 ГрК определены виды разрешенного использования:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

В соответствии со ст. 45-47 ЗК РФ основанием прекращения права на земельный участок является только использование его не в соответствии с целевым назначением, т.е. не в соответствии с той категорией, в которую он включен.

Прекратить право на земельный участок возможно и в том случае, когда он используется способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки. Однако в земельном законодательстве не предусмотрены критерии определения существенного снижения плодородия земель и значительного ухудшения экологической обстановке. Эти понятия являются оценочными, так как в законодательстве не определены критерии, в каждом конкретном случае оценка будет иметь субъективный характер. Законодателю следует предложить уточнить эти понятия.

Не содержится в земельном законодательстве и понятий «отравление», «загрязнение», «порча или уничтожение плодородного слоя почвы». В комментариях к УК РФ предлагается следующие определение этих понятий: под отравлением имеется в виду насыщение почвы ядохимикатами или ядовитыми (токсичными) продуктами хозяйственной деятельности, в результате которого земля становится опасной для здоровья людей, животных, насекомых, растений и иных организмов и пользование ею может вызвать их гибель; под загрязнением следует понимать физическое, химическое, биологическое изменение ее качества, превышающее установленные нормативы вредного воздействия и создающее угрозу здоровью человека, состоянию растительного и животного мира[[11]](#footnote-11).

В ст. 45 ЗК РФ уточняется вследствии каких действий может произойти порча и уничтожение плодородного слоя почвы - нарушение правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, при этом требуется причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

Право на земельный участок может быть прекращено и при нарушение установленного соответствующими нормами статей 95, 100 ЗК РФ режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению. Режим использования земель особо охраняемых территорий и объектов определен не только ЗК РФ, но и специальным Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях», полностью или частично изымающими эти земли из хозяйственной деятельности. Следовательно, не соблюдением установленных запретов и ограничений является основанием прекращения права на земельный участок.

В земельном законодательстве отсутствует определение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв. В ст. 12-13 ЗК РФ определяются цели охраны земель и ее содержание, перечислены общие мероприятия, которые не являются обязательными для конкретного обладателя участка. Можно предполагать, что обязательными мероприятия будут являться те, которые определены в проектах улучшения земель, освоения новых земельных участков для сельскохозяйственного производства и др.. Необходимо преложить законодателю определить случае обязательного проведения указанных мероприятий и что понимать под систематичностью их невыполнения.

В ст. 54 ЗК РФ установлен порядок прекращения прав на земельные участки. Принудительное прекращение права осуществляется при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа. Одновременно с наложением административного взыскания уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля лицу, виновному в нарушении земельного законодательства, выносится предупреждение о допущенных земельных правонарушениях с последующим уведомлением органа, предусмотренного ст. 29 ЗК РФ, предоставившего земельный участок.

Предупреждение должно содержать: указание на допущенное земельное правонарушение; срок, в течение которого земельное правонарушение должно быть устранено; указание на возможное принудительное прекращение права на земельный участок в случае неустранения земельного правонарушения; разъяснение прав лица, виновного в нарушении земельного законодательства, в случае возбуждения процедуры принудительного прекращения прав на земельный участок; иные необходимые условия. Форма предупреждения устанавливается Правительством Российской Федерации.

В случае неустранения указанных в предупреждении земельных правонарушений в установленный срок исполнительный орган государственной власти, вынесший предупреждение, направляет материалы о прекращении права на земельный участок ввиду его ненадлежащего использования в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, которые направляют в суд заявление о прекращении права на земельный участок. По истечении десятидневного срока с момента принятия решения суда о прекращении права на земельный участок исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст. 29 ЗК РФ, направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок с приложением акта в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Решение об изъятии земельного участка ввиду ненадлежащего использования земельного участка может быть обжаловано в судебном порядке.

Таким образом, ЗК РФ, с одной стороны, обеспечивает публичные интересами, требую рационального использования земель и их охраны, устанавливает ответственность невыполнение этих требований, а с другой стороны, защищает интересы правообладателей земельных участков, допуская прекращения права на них только при соблюдении достаточно длительной процедуры, включающей привлечение к административной ответственности. Следует, что КоАП РФ не за все правонарушения, перечисленные в ст. 45 ЗК РФ, предусматривает административную ответственность. По указанным выше основаниям и в порядке, установленном ст. 54 ЗК РФ, прекращаются права на земельные участки, не являющиеся собственностью: право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования; аренды, безмозмездного срочного пользования.

Основания прекращения права собственности определены в ст. 44 ЗК РФ. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

В соответствии со ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех 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 мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Согласно ст. 285 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника, 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.

Порядок изъятия земельного участка ввиду его ненадлежащего использования установлен в ст. 286 ГК РФ. Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным статьями 284 и 285ГК РФ, а также порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются земельным законодательством.

Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов.

Если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд.

§3.1 Юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства

Законодательством закреплены четыре основные формы ответственности:

дисциплинарная;

административная;

уголовная;

гражданско-правовая.

Каждая из этих правовых форм ответственности применяется за совершение соответствующего правонарушения: дисциплинарного проступка, административного проступка, уголовного преступления, гражданско-правового нарушения. Понятие, виды, составы, содержание, меры ответственности предусмотрены в соответствующих отраслях законодательства: трудовом, административном, уголовном, гражданском. При этом, гражданско-правовая ответственность, наступающая в случае причинения имущественного ущерба, может быть самостоятельной или же может применяться наряду с уголовной, дисциплинарной, административной ответственностью. Иными словами, гражданско-правовая ответственность может "сопровождать" основные формы ответственности.

Дисциплинарная ответственность за совершение земельных правонарушений предусмотрена в ст.75 Земельного кодекса. В ней речь идет о двух видах земельных правонарушений: проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, и загрязнение земель химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Ранее действовавший ЗК РСФСР 1991 года не выделял в качестве самостоятельного вида ответственности за земельные правонарушения дисциплинарную ответственность. Однако возможность и основания ее применения и меры ответственности существовали в законодательстве и ранее (см. подл. 3.3.3). Субъектами дисциплинарного проступка выступают должностные лица и работники организаций. При этом Земельный кодекс не определяет порядок привлечения виновных должностных лиц или работников организации к дисциплинарной ответственности.

Согласно п. 2 ст. 75 порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ. В некоторых отраслях народного хозяйства для отдельных категорий работников действуют уставы и положения о дисциплине. Дисциплинарная ответственность глав администраций устанавливается специальным положением.

Невыполнение или ненадлежащее выполнение работником его трудовых обязанностей, а должностным лицом - должностных является нарушением лишь в том случае, если они действовали виновно (то есть умышленно или по неосторожности).

Основанием административной ответственности является административное правонарушение (проступок). Субъектами земельных правонарушений, за которые применяются меры административной ответственности, могут быть граждане, должностные лица и юридические лица.

В п.1 ст.74 Земельного кодекса, в отличие от Земельного кодекса РСФСР 1991г., не содержится ни состав земельных правонарушений, за которые наступает административная ответственность, ни санкций, которые применяются за их совершение. Говорится, что виновные лица несут административную или уголовную ответственность за земельные правонарушения в порядке, установленном законодательством.

Кодекс об административных правонарушения РФ 2001г. предусматривает штрафы за следующие виды земельных правонарушений:

самовольное занятие земельного участка (ст.7.1) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда;

уничтожение межевых знаков границ земельных участков (ст.7.2) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда;

пользование недрами без разрешения (лицензии) либо с нарушением условий, предусмотренных разрешением (лицензией) (ст.7.3) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от тридцати до сорока минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от трехсот до четырехсот минимальных размеров оплаты труда;

самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых (ст.7.4) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда;

самовольное занятие водного объекта или пользование им без разрешения (лицензии) (ст.7.6) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от пятидесяти до ста минимальных размеров оплаты труда;

повреждение гидротехнического, водохозяйственного или водо-охранного сооружения, устройства или установки (ст.7.7) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда;

самовольное занятие земельного участка прибрежной защитной полосы водного объекта, водо-охранной зоны водного объекта либо зоны (округа) санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения (ст.7.8) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда;

самовольное занятие участка лесного фонда или участка леса, не входящего в лесной фонд (ст.7.9) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда;

самовольная переуступка права пользования землей, недрами, участком лесного фонда, участком леса, не входящего в лесной фонд, или водным объектом (ст.7.10) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пяти до десяти минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от десяти до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда;

нарушение требований сохранения, использования и охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального значения, их территорий и зон их охраны (ст.7.13) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда;

проведение земляных, строительных и иных работ без разрешения государственного органа охраны объектов культурного наследия (ст.7.14) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда; ведение археологических разведок или раскопок без разрешения (ст.7.15) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда с конфискацией предметов, добытых в результате раскопок; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда с конфискацией предметов, добытых в результате раскопок; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда с конфискацией предметов, добытых в результате раскопок; незаконный отвод земельных участков на особо охраняемых землях историко-культурного назначения (ст.7.16) - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от сорока до пятидесяти минимальных размеров оплаты труда; уничтожение или повреждение чужого имущества (ст.7.17) - влечет наложение административного штрафа в размере от трех до пяти минимальных размеров оплаты труда; самовольное подключение и использование электрической, тепловой энергии, нефти или газа (ст.7.19) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятнадцати до двадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от тридцати до сорока минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от трехсот до четырехсот минимальных размеров оплаты труда; самовольное подключение к централизованным системам питьевого водоснабжения и (или) системам водоотведения городских и сельских поселений (ст.7.20) - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти до пятнадцати минимальных размеров оплаты труда; на должностных лиц - от двадцати до тридцати минимальных размеров оплаты труда; на юридических лиц - от двухсот до трехсот минимальных размеров оплаты труда. Административная ответственность за указанные правонарушения наступает, если они не впекут за собой уголовной ответственности. При совершении земельного правонарушения, являющегося общественно опасным деянием, или земельного преступления к виновным применяется уголовная ответственность, предусмотренная Уголовным кодексом.

Согласно ст.254 "Порча земли" УК РФ отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности в следствии нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, наказываются штрафом в размере от двухсот до пятисот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработанной платы или иного дохода осужденного за период от двух до пяти месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо исправительными работами на срок до двух лет. Если эти деяния совершены в зоне экологического бедствия или чрезвычайной экологической ситуации, они наказываются ограничением или лишением свободы на срок до трех лет. Если же и те, и другие действия повлекли по неосторожности смерть человека, предусматривается лишение свободы на срок от двух до пяти лет. Употребляемые законодателем понятия "отравление", "загрязнение", "порча земли" представляют собой соподчиненные термины. Порча земли - это разрушение или уничтожение плодородного слоя почвы; загрязнение - привнесение в землю не характерных для нее физических, химических и биологических веществ, соединений, организмов; отравление - привнесение этих веществ в землю в степени, приводящей к невозможности какого-либо ее использования. Субъект преступления - любое лицо, достигшее 16-летнего возраста и осуществляющее хозяйственную или иную деятельность, связанную с использованием, хранением и транспортировкой удобрений, ядохимикатов и иных опасных веществ.

Другой пример - ст. 170 УК РФ, которая предусмотрела уголовную ответственность за регистрацию незаконных сделок с землей. Указанная статья предусматривает, что регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение указанных данных Росземкадастра, умышленное занижение размеров платежей за землю, если эти действия совершены из корыстной или иной личной заинтересованности должностным лицом с использованием своего служебного положения, наказываются штрафом в размере от ста до двухсот минимальных размеров оплаты труда или в размере заработанной платы или иного дохода осужденного за период от одного до двух месяцев, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет, либо обязательными работами на срок от ста двадцати до ста восьмидесяти часов. В случае получения должностным лицом взятки за совершение таких действий все содеянное квалифицируется как совокупность соответствующих преступлений по правилам ст.17 УК РФ. Объективную сторону в этом преступлении составляет одно из трех перечисленных действий. В результате, например, регистрации незаконной сделки по поводу земельного участка, владелец которого такую сделку не осуществлял, его право на земельный участок может быть нарушено. Владельцем участка, например, может быть признано другое лицо с утратой законным владельцем своего права на землю. Данная статья касается только должностных лиц тех органов, на которые возложены функции по ведению государственного земельного кадастра, а также по регистрации сделок с землей. Причем должностное лицо должно использовать при совершении действий, указанных в статье, свое служебное положение и совершать эти действия умышленно (прямой умысел) при наличии корыстной или иной личной заинтересованности.

Кроме рассмотренных двух статей в УК РФ содержится ряд составов, где объектами на ряду с другими общественными отношениями могут быть в определенной степени и отношения по поводу земли. Например, "нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ" - ст.246. В ней говориться о нарушении правил охраны окружающей среды при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию и эксплуатации промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов лицами, ответственными за соблюдение этих правил, если это повлекло причинение вреда здоровью человека и иные тяжкие последствия. Под иными тяжкими последствиями, по мнению Верховного Суда РФ, следует понимать, например, деградацию земель. Кроме этого следует назвать такие составы, как "умышленное уничтожение или повреждение имущества" - ст.167, предметом которого может быть и земельный участок, которому в результате данного деяния причиняется значительный ущерб; "уничтожение или повреждение имущества по неосторожности" - ст.168, при этом речь идет об уничтожении или повреждении чужого имущества в крупном размере. Уголовный кодекс содержит и некоторые другие составы, которые в определенной ситуации могут быть применены при совершении общественно опасных правонарушений по поводу земли.

Санкции уголовного и административного права применяются за земельные правонарушения на альтернативной основе, меры ответственности других отраслей права могут быть применены одновременно за одно и то же правонарушение. Поэтому согласно п. 2 ст. 74 Земельного кодекса привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими. Устранение допущенного земельного правонарушения - это восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляются юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Отношения, возникающие при причинении вреда земельными правонарушениями, регулируются ст.76 Земельного кодекса РФ. В Земельном кодексе закреплена правовая формула, применяемая в гражданском законодательстве для регулирования отношений, возникающих из деликтов. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений. Ранее соответствующие положения были установлены в ст.126 Земельного кодекса РСФСР 1991 г.

Статья 76 Земельного кодекса корреспондирует со ст.1064 ГК РФ, предусматривающей общие основания ответственности за причинение вреда. В п.2 ст.75 Земельного кодекса предусмотрена обязанность лица, привлеченного к уголовной или административной ответственности за совершение земельного правонарушения, возместить причиненный нарушением вред. Согласно п.1 ст.62 Земельного кодекса убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Гражданское законодательство предусматривает при возмещении вреда взыскание убытков, которые уже понес потерпевший уже к моменту предъявления иска в суде. При возмещении же вреда, причиненного земле, речь идет о взыскании в основном будущих расходов на проведение восстановительных работ, обоснованные расчеты которых необходимо представить в суд.

В случае причинения вреда земле как природному объекту земельными правонарушениями, являющимися по характеру экологическими правонарушениями, вред подлежит возмещению согласно ст. 77-79 Федерального закона от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды". Размер причиненного вреда исчисляется в соответствии с утвержденными в установленном порядке таксами и методиками исчисления размера-ущерба, а при их отсутствии - по фактическим затратам на восстановление нарушенного состояния окружающей природной среды с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды.

При наличии нескольких причинителей вреда взыскание производится в соответствии с долей каждого в причинении вреда.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Дипломное исследование затрагивает достаточно актуальные проблемы, имеющие непосредственное практическое значение, связанные с возникновением и прекращением прав на земельные участки, находящиеся в частной, государственной или муниципальной собственности, имеющие различное целевое использование.

Для более полного исследования проблем в первой и третьей глаах работы дается определение оснований возникновения и прекращения прав на земельные участки и их классификация. Для этого используются научные работы не только ученых, занимающихся проблемами земельного права, но и проблемами гражданского права и законодательства.

Основания возникновения прав на земельные участки не перечислены в Земельном кодексе РФ, для их определения использована ст. 8 ГК РФ. В качестве критерия, позволившего разграничить основания возникновения прав на земельные участки, использован вид права. Именно этот критерий используется О.И. Крассовым для классификации основание возникновения прав на земельные участки. С учетом этого определена структура работы, в отдельных параграфах которой характеризуются основания возникновения права собственности и прав, не являющихся собственностью.

Особенности возникновения прав на земельные участки обосновываются особенности земли как недвижимого имущества и одновременно природного объекта и природного ресурса, поэтому в отдельном параграфе работы выявляются эти особенности, с их учетом определяется оборотоспособность земельных участков, характеризуется режим использования земельных участков изъятых из оборота, ограниченных в обороте и приватизация которых запрещена, а также их целевое назначения и разрешенное использование.

Основания возникновения права собственности на земельные участки либо прав, не являющихся собственностью, не являются одинаковыми. Основания возникновения права государственной или муниципальной собственности отличны от оснований возникновения права частной собственности. Учитывая это, определяются основания возникновения прав в зависимости от вида права на земельный участок.

Одним из оснований возникновения прав на земельные участки являются гражданско-правовые сделки, в работе выявлены особенности их совершения. Особое внимание уделено реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Для этого использована судебная практика, в частности, Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах связанных с применением земельного законодательства».

На правах частной собственности могут предоставляться земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, поэтому должное внимание в работе уделено порядку предоставления этих участков, включая порядок организации и проведения земельных торгов.

Основанием возникновения прав, не являющихся собственностью, как правило, является решение компетентного органа управления, так как эти земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности. Характеристика этих оснований, предполагает определение компетенции органов управления, имеющих права предоставлять земельные участки, а также процедуры принятия решения. Земельные участки могут предоставляться либо с проведением предварительного согласования либо без его проведения, с выставлением земельного участка или права на заключение договора аренды на торги либо без проведения торгов, особый порядок предусмотрен при предоставлении земельных участков собственникам зданий, строений и сооружений. В работе рассматриваются все эти процедуры.

Основания возникновения публичного сервитута отличаются от оснований возникновения иных прав. Анализируя их, автор использует судебную практику, позволяющую выявить существующие проблемы, и высказать предложения по совершенствованию действующего законодательства. Предлагается внести изменения в ст. 23 ЗК РФ, упрощающую порядок установления публичного сервитута.

В отдельной главе проанализированы особенности возникновения прав на земли различных категорий, в частности земель в населенных пунктах и земель сельскохозяйственного назначения.

В отдельной главе работы определены основания прекращения прав на земельные участки. Учитывая практическую значимость, большое внимание уделено основаниям и порядку изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а так же прекращению права при совершении земельных правонарушений. Анализируя ст. 284,286 ГК РФ обращено внимание на урегулированность отношений, возникающих при выявлении правонарушений, совершенных собственником земельного участка.

Таким образом, в работе проанализированы все возможные основания возникновения и прекращения прав на земельные участки, установленные действующим законодательством и высказываются некоторые предложения по совершенствованию законодательства.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята 12 декабря 1993 г.)
2. Гражданский кодекс РФ (часть 1, II, III) с изм. и доп // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32. Ст. 3301; 1996. № 5. Ст. 410; № 9. Ст. 773; № 34. Ст. 4026; 1997; № 43. Ст. 4903; 1999. № 28. Ст. 3471; № 51. Ст. 6288; 2001. № 17. Ст. 1644; 2001. № 21. Ст. 2063; № 49. Ст. 4552; 2002. № 12. Ст. 1093; № 48. Ст. 4737, 4746; 2003. № 2. Ст. 160, 167; № 13. Ст. 1179; 2003. № 52 (ч. I). Ст. 5034; 2004. № 31. Ст. 3233. 2009. № 1. Ст. 14, 16, 19, 20, 23; № 7. Ст. 775; № 15. Ст. 1778.
3. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ с изм. и доп. Собрание законодательства РФ. 2001. № 44, ст. 4147; 2003. № 27( часть 1). Ст. 2700; 2004. № 27. Ст. 2711; № 41. Ст. 3993; 2009. № 1. Ст. 19; № 11. Ст. 1261,№52 (ч.1), ст.6441.
4. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16; № 30 (ч. II). Ст. 3128; 2006. № 1. Ст. 10; Ст. 21; 2009. № 1. Ст. 17, №52 (ч.1) ст.6419.
5. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» с изм. и доп. // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327; 1991. № 1. Ст. 4; 1992. № 34. Ст. 1966; 1993. № 50. Ст. 2962. (утратил силу).
6. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ, 1998. № 16. Ст. 1801; 2000. № 48. Ст. 4632; 2002. № 12. Ст. 1093; 2004. № 35. Ст. 3607; № 45. Ст. 4377, 2008. № 20 . Ст. 2253. 2009. № 1. Ст. 17.
7. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ, 1998. № 29. Ст. 3400; 2001. № 46. Ст. 4308; 2002. № 7. Ст. 629; 2004. № 6. Ст. 406, № 27 (ч. I). Ст. 2711; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 42, 2007. № 27. Ст. 3213; № 50. Ст. 6237; 2008. № 20 . Ст. 2251, № 52 (ч. 1). Ст. 6219, 2009. № 1. Ст. 14.
8. Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ, 2001. № 26. Ст. 2582; 2005. № 30 (ч. 1). Ст. 3098, 2008. № 20. Ст. 2253, № 30 (ч. II). Ст. 3616.
9. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» // Собрание законодательства РФ, 2001. № 30. Ст.3060 (утратил силу).
10. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4148; 2003. № 28. Ст. 2875; № 50. Ст. 4856; 2004. № 41. Ст. 3993; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 17; № 25. Ст. 2425; 2006. № 1. Ст. 3, 17, 2007. № 7. Ст. 834; № 31. Ст. 4009; № 43. Ст. 5084; № 46. Ст. 5553; № 48 (ч. 2). Ст. 5812; № 49. Ст. 6071, 2008. № 30 (ч. I). Ст. 3597, 2009. № 1. Ст. 19, №52 (ч.1), ст.6427
11. Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ, 2002. № 4. Ст. 251. 2003. № 9. Ст. 805; 2005. № 19. Ст. 1750; № 25. Ст. 2425; № 30 (ч. 1). Ст. 3101; № 52 (ч. 2). Ст. 5602; 2006. № 1. Ст. 10; № 2. Ст. 172, 2007. № 7. Ст. 834; № 18. Ст. 2117; № 21. Ст. 2455; № 31. Ст. 4009; № 46. Ст. 5557; № 49. Ст. 6079; 2008. № 20. Ст.2253, № 30 (ч. 1). Ст. 3615, № 30 (ч. II). Ст. 3616, 3617.
12. Федеральный закон РФ от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ. 2002. № 2. Ст. 133; 2009. № 1. Ст. 17; № 11. Ст. 1261.
13. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ 2002. № 30. Ст. 3018. 2003. № 28. Ст. 2882; 2004. № 27. Ст. 2711; № 52 (ч. 1). Ст. 5276; 2005. № 10. Ст. 758; № 30 (ч. 1). Ст. 3098, 2007. № 7. Ст. 832; 2008. № 20. Ст. 2251, № 49. Ст. 5748, 2009. № 1. Ст. 5.
14. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ, 2003. № 40. Ст. 3822; 2004. № 25. Ст. 2484; № 33. Ст. 3368; 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 9; 17; 25; 37; № 17. Ст. 1480; № 27. Ст. 2708; № 30 (ч. 1). Ст. 3104; 3108; № 42. Ст. 4216; 2006. № 1. Ст. 10; Ст. 17; № 6. Ст. 636; № 8. Ст. 852, 2007. № 1 (ч. 1). Ст. 21; № 10. Ст. 1151; № 18. Ст. 2117; № 21. Ст. 2455; № 30. Ст. 3801; № 45. Ст. 5430; № 46. Ст. 5553, 5556; 2008. № 24. Ст. 2790; № 30 (ч. 2). Ст. 3616; № 48. Ст. 5517; № 49. Ст. 5744; № 52 (ч. 1). Ст. 6229, 6236.
15. Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Собрание законодательства РФ 2003. № 24. Ст. 2249, 2008. № 20. Ст. 2251.
16. Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» // Собрание законодательства РФ 2003. № 28. Ст. 2881, 2008. № 30 (ч. 1). Ст. 3597, № 30 (ч. II). Ст. 3616, 2009. № 1. Ст. 10.
17. Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172- ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» с изм. и доп. // Собрание законодательства РФ 2004. № 52 (ч. 1). Ст. 5276; 2005. № 30 (ч. II). Ст. 3122, 2007. № 21. Ст. 2455; № 45. Ст. 5417; № 46. Ст. 5557; 2008. № 20. Ст. 2251, № 30 (ч. II). Ст. 3616; 2009. № 11. Ст. 1261.
18. Постановление Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков или права заключения договоров аренды таких земельных участков» // Собрание законодательства РФ 2002. № 46, ст. 4582.
19. Закон Саратовской области от 21 мая 2004 г. № 23 – ЗСО «О земле» с изм. и доп. // «Саратов- СП» № 98 (1049); Неделя области 2005, 9 февраля; 1 апреля.

2. Учебники, учебные пособия

1. Большой юридический словарь /под ред. А.В. Малько. – М.: Проспект, 2009.
2. Волков Г.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". - "Волтерс Клувер", 2004.

Голиченков А.К. Экологическое право России: словарь юридических терминов : Учебное пособие для вузов. М.. 2008. С. 362.

1. Земельное право: учебник / под ред. С.А.Боголюбова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2009. – 400с.
2. Иконицкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник.-М.: Юристъ, 2002.-288 с.
3. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации с постатейными материалами и судебной практикой / под ред. С.А. Боголюбова. – М.: Юрайт Изд-во, 2007.

Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М.: Юристъ, 2002.-782 с.

1. Крассов О.И. Земельное право: Учебник.-2-е изд., перераб. и доп. - М.: Юристъ, 2007.-624.
2. Попов М.В. Комментарий к Федеральному закону «О разграничении государственной собственности на землю». М., 2002.

Научные статьи

1. Андреев Ю. О сервитутах // Хозяйство и право.-2004.-№ 5. .
2. Анисимов А.П. Разрешенное использование земельных участков: вопросы теории // Гражданское право.- 2006.- № 4.
3. Боголюбов С.А. Практическое значение Земельного кодекса России Право и экономика 2003. N 3.
4. Волков Г. Переоформление права на землю по Земельному кодексу Российской Федерации // Экологическое право.-2003.-№ 1.
5. Волков Г.А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право.- 2005.-№ 2.-
6. Волков Г.А., Голиченков К.А., Хаустов Д.В. Проблемы совершенствования правового регулирования публичных сервитутов для обеспечения строительства и функционирования линейных сооружений // Экологическое право 2006. № 2.
7. Волков Г.А. Правовые проблемы предоставления земельных участков для развития застроенных территорий // Хозяйство и право. 2008. № 8.
8. Иконицкая И.А. Некоторые теоретические вопросы права государственной собственности // Журнал российского права. – 2006. - № 12.
9. Козырь О.М. Особенности регулирования сделок с землей земельным законодательством // Экологическое право.-2004.-№ 4. С. 7-16.
10. Колесникова И.А. Приобретательная давность как один из способов приобретения права собственности на землю Право и экономика.- 2006.- № 7.
11. Корнеев А.А. Об условиях договора купли-продажи земельных участков // Экологическое право. – 2006. - № 6.
12. Малеина М.Н. Правовые аспекты установления и прекращения публичного земельного сервитута // Журнал российского права.-2004.-№ 12.
13. Слепынин А. Земельный участок и приобретательная давность // Хозяйство и право. 2008. № 11.
14. Сыродоев Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право.2004.-№ 10.
15. Эйриян Г.Н. Переход права на земельные участки при переходе права собственности на здание, строение, сооружение // Хозяйство и право.-2003.-№ 10.
16. Эйриян Г.Н. Применение приобретательной давности в отношении земельных участок. Адвокат. 2003. № 7.

Авторефераты

1. Назимкина О.В. Возникновение прав на землю. Автореферат диссертации на соискание ученой степени канд. юр. наук. М., 2000. С. 14.
2. Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в Российской Федерации: Автореферат диссертации на соискание ученой степени канд. юр. наук / МГУ им. М.В. Ломоносова. – М., 2004.- 26 с.
3. Эйриян Г.Н. «Основания возникновения прав на землю» Автореферат диссертации на соискание ученой степени канд. юр. наук. М., 2001.

Судебная практика

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 г. № 11 «О некоторых вопросах связанных с применением земельного законодательства» // Вестник ВАС РФ. 2005.-№ 5.
2. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10 апреля 2003 г. N А12-17236/02-С43 // СПС Гарант
3. Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 3 июня 2003 г. N А12-10887/02-с6 // СПС Гарант.
1. См.: Крассов О.И. Комментарий к земельному кодксу Российской Федерации. С. 351. [↑](#footnote-ref-1)
2. См.: Крассов О.И. Указ раб. 346, 351. [↑](#footnote-ref-2)
3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года.С изменениями и дополнениями. М.: Юристъ,2009. [↑](#footnote-ref-3)
4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года с изменениями и дополнениями. М.: Юристъ,2009. [↑](#footnote-ref-4)
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-5)
6. Трудовой кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-7)
8. #  Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2005 г. N 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»

 [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный Закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-9)
10. Собрание законодательства РФ 2003. № 19. Ст. 1849. [↑](#footnote-ref-10)
11. Комментарий к Уголовному кодексу Российской Федерации / Отв. ред. В.М. Лебедев. - 3-е изд., доп. и испр. - М.: Юрайт-Издат, 2004. [↑](#footnote-ref-11)