Негосударственное образовательное учреждение

Челябинский институт экономики и права

им. М.В. Ладошина

Заочный факультет

Специальность 030501 Юриспруденция

Реферат по предмету Земельное право

**Права и обязанности землевладельцев, землепользователей, арендаторов земли**

Выполнил студент гр. ЮЗ-542с

А.В. Быкова

Проверил С.Л. Микрюкова

Челябинск

2010

# Оглавление

# Введение

# 1. Регулирование прав на землю

# 2. Права собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли

# 3. Обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли землевладельцев

Заключение

# Библиографический список

# Введение

Вопросы земельных правовых взаимоотношений на сегодняшний день являются очень актуальными. С момента выхода земли на вторичный рынок и принятия Земельного Кодекса РФ, споры являются неотъемлемым элементом правовых отношений. К тому же, земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

К сожалению, законодательство не дает ответа на вопрос, что такое земельный спор, нет четкого определения этого понятия и в правовой литературе. На практике, земельные споры связаны с нарушением права владения земельным участком, либо с нарушением межевых границ, и возникают, чаще всего, между землепользователями. Если прежним законодательством, наряду с судебным, допускался административный порядок разрешения земельных споров, то ст. 59 ЗК РФ последний вариант исключает, и ограничивает рассмотрение споров судебным порядком.

Земельные споры возникают, когда действия участников земельных отношений, в том числе государственных органов, либо их необоснованное бездействие (уклонение от исполнения обязанностей) нарушают чьи-то права и интересы.

Земельные споры могут возникать не только между собственниками земли, также второй стороной могут выступать и государственные органы: требования о признании неправомерным отказа местной администрации в предоставлении земельного участка, в том числе для создания крестьянского (фермерского) хозяйства, ведения личного подсобного хозяйства, строительства индивидуального жилого дома, для индивидуального садоводства и огородничества, сенокошения, выпаса скота; жалобы на отказ в регистрации и выдаче государственных актов, удостоверяющих право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, а также на отказ в регистрации заключенного договора аренды земли иски граждан о неправильном лишении их прав на землю; жалобы собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей на решение местной администрации о предварительном согласовании места размещения объекта, для строительства которого необходимо изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд; жалобы собственников земли, землевладельцев, арендаторов о признании недействительными актов, изданных государственными или иными органами не соответствующих их компетенции, либо с нарушением требований законодательства; требования о признании неправомерным отказа администрации в предоставлении служебного надела, а также отказа в сохранении права пользования служебным наделом за лицами, перечисленными в Земельном кодексе; требования о возмещении убытков, причиненных изъятием, выкупом или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, ограничением прав собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций и граждан; требования местной администрации возмещения стоимости затрат на улучшение земель в случае добровольного прекращения права пожизненного наследуемого владения, и пользования земельными участками и их аренды, а также требования местной администрации к землевладельцу или землепользователю о возмещении ущерба, связанного с ухудшением качественного состояния и порчей земель жалобы на решение местной администрации о предоставлении земельного участка другим лицам. Следующие категории дел (конфликтных ситуаций) являются земельные споры с участием граждан, которые имеют свою определенную специфику; требования о возмещении убытков, причиненных в результате неправомерного занятия земельного участка, его загрязнения, порчи и других нарушений прав собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей требования о признании преимущественного права наследования земельного участка после смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, а также о преимущественном праве наследования земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, жилищного, дачного, гаражного строительства, ведения предпринимательской деятельности, для садоводства и животноводства, а также о наследовании права аренды споры между собственниками индивидуальных жилых строений, расположенных на смежных (соседних) земельных участках, об устранении препятствий в пользовании земельным участком, в том числе и в случае, когда оспариваются его границы и размеры споры между садоводческим товариществом и его членами споры между членами дачно - строительного кооператива и кооперативом, а также споры членов дачно - строительного кооператива между собой по поводу пользования земельным участком или его раздела.

Данная работа рассматривает права и обязанности землевладельцев, землепользователей, арендаторов земли, с точки зрения законодательства РФ.

# Регулирование прав на землю

В Российской Федерации правовое регулирование вещных и иных прав на земельные участки, содержания этих прав, особенностей их приобретения, реализации и прекращения основывается на соответствующих положениях Конституции РФ, принятой на конституционном референдуме 12.12.1993 г.

В частности, важными конституционными гарантиями прав на землю, относящимися к основам конституционного строя, являются нормы Конституции РФ, согласно которым признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8); земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9). Конституционными гарантиями, относящимися к правам и свободам человека и гражданина, стали, например, следующие положения: каждый вправе свободно использовать свои способности и имущество для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (ч. 1 ст. 34); право частной собственности охраняется законом (ч. 1 ст. 35); каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст. 35); граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц (ч. 1, 2 ст. 36). При этом нормы Конституции РФ имеют прямое действие и применяются непосредственно.

Конституционные положения получают развитие и конкретизацию в актах гражданского, земельного, лесного, водного и других отраслей законодательства России. Поэтому важнейшими источниками нормативного регулирования прав на земельные участки являются Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, другие федеральные законы и подзаконные правовые акты. Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Однако подчеркнем, что основной массив правовых норм, регламентирующих права на землю, содержится в гражданском и земельном законодательстве России[[1]](#footnote-1).

В ГК РФ указанные нормы сгруппированы в главах раздела II "Право собственности и другие вещные права", в частности, в статьях главы 17 "Право собственности и другие вещные права на землю". Важное значение имеют также положения части второй ГК РФ, регулирующие права и обязанности сторон, а также переход прав на имущество, в том числе земельные участки, при исполнении отдельных видов обязательств. Часть третья ГК РФ регламентирует отношения, связанные с переходом прав на имущество в наследственных правоотношениях.

При этом уместно напомнить, что в соответствии со ст. 3 Кодекса земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения). Для правового регулирования отношений по использованию и охране земель применяется главным образом императивный метод, что позволяет характеризовать соответствующие отношения как отношения "власти-подчинения". Из этого следует вывод о преимущественно административно-правовом характере указанных отношений.

Административно-правовые нормы, регулирующие данные отношения, представители науки земельного права рассматривают в качестве земельно-правовых норм, однако сущностная принадлежность последних административному праву представляется очевидной.

Роль российского правительства в регулировании земельных отношений весьма велика. За последние годы им было принято довольно много актов, регулирующих указанные отношения. Например, после введения в действие Кодекса постановлениями Правительства РФ были утверждены такие важные документы, как Положение об осуществлении государственного мониторинга земель; Положение о государственной экспертизе землеустроительной документации; Положение о государственном земельном контроле; Положение о контроле за проведением землеустройства; Положение о переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом; Положение о порядке консервации земель с изъятием их из оборота; Положение о проведении территориального землеустройства; Положение о разработке специальных экологических программ реабилитации радиационно загрязненных участков территории; Положение о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства; Положение о составе и порядке подготовки документации о переводе земель лесного фонда в земли иных (других) категорий; Положение о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости; Правила расчета и взимания платы за перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и за перевод земель лесного фонда в земли иных (других) категорий; Правила 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; Правила использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, проведения на них мелиоративных и культуртехнических работ, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения; Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети; Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков; Правила подготовки и согласования перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований возникает право собственности и др.

Нормативные указы Президента России и постановления Правительства РФ, регулирующие земельные отношения, которые не утратили силу до введения в действие Кодекса, применяются в части, не противоречащей Кодексу.

Таким образом, регулирование прав на землю регламентируются многими законами и подзаконными актами, которые часто противоречат друг другу, но часто и дополняют друг друга.

# Права собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли

Согласно статье 40 Земельного кодекса РФ Собственник земельного участка имеет право:

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

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

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

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

В этой статье определены права собственников земельных участков. Дополнительно к системе прав, закрепленных в ЗК, соответствующие права собственников земельных участков предусмотрены и в других законодательных актах. Так, согласно ст.7 Федерального закона от 16 июля 1998 г. "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" собственники, владельцы, пользователи, в том числе арендаторы, земельных участков имеют право проводить агротехнические, агрохимические, мелиоративные, фитосанитарные и противоэрозионные мероприятия по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения; получать в установленном порядке информацию о состоянии плодородия почв на своих земельных участках и динамике изменения его состояния; иметь другие права, если их реализация не противоречит законам и иным нормативным правовым актам РФ.

Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (ст.19) закрепил права члена такого объединения в отношении принадлежащего ему земельного участка. Так, член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения имеет право: самостоятельно хозяйствовать на своем земельном участке в соответствии с его разрешенным использованием; осуществлять в соответствии с градостроительными, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями (нормами, правилами и нормативами) строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений - на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений - на дачном земельном участке; некапитальных жилых строений, хозяйственных строений и сооружений - на огородном земельном участке.

Собственник земельного участка вправе распоряжаться им и иным имуществом в случаях, если они на основании закона не изъяты из оборота или не ограничены в обороте; при отчуждении садового, огородного или дачного земельного участка одновременно отчуждать приобретателю долю имущества общего пользования в составе садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в размере целевых взносов; имущественный пай в размере паевого взноса, за исключением той части, которая включена в неделимый фонд садоводческого, огороднического или дачного потребительского кооператива; здания, строения, сооружения, плодовые культуры; добровольно выходить из садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения с одновременным заключением с таким объединением договора о порядке пользования и эксплуатации инженерных сетей, дорог и другого имущества общего пользования; осуществлять иные не запрещенные законодательством действия.

Права граждан, ведущих крестьянское хозяйство, сформулированы в ст.10 Закона РСФСР от 22 ноября 1990 г. "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (с изм.). Гражданину, имеющему земельный участок для ведения крестьянского хозяйства в собственности, предоставляется право самостоятельно хозяйствовать на земле; использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке нерудные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды, а также другие полезные свойства земли; возводить жилые, производственные, бытовые и иные строения и сооружения; в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями; обменять земельный участок; сдать земельный участок или его часть в аренду; передать земельный участок по наследству; в случае принудительного изъятия земельного участка государством получить возмещение затрат и убытков, включая упущенную выгоду.

Градостроительный кодекс РФ предусматривает норму, которая конкретизирует право земельного собственника на застройку своего участка. Согласно п.5 ст.56 Кодекса застройщик, получивший земельный участок на праве собственности или долгосрочной аренды, имеет право разрабатывать и реализовывать проект его застройки или проект межевания данного земельного участка с последующей передачей подготовленного для застройки или застроенного земельного участка другим лицам.

В соответствии с Федеральным законом от 3 августа 1995 г. "О племенном животноводстве" (СЗ РФ. 1995. N 32. Ст.3199.) (ст.10) земельные участки, предоставленные гражданам (крестьянским (фермерским) хозяйствам) и юридическим лицам для разведения и использования племенных животных, относятся к землям сельскохозяйственного назначения (использования). Такие земли могут быть в частной собственности. Указанные граждане и юридические лица вправе в установленном порядке осуществлять прогон скота, проводить и отводить воду через земельный участок, принадлежащий другому лицу, производить забор воды и организовывать водопой из водного объекта, принадлежащего другому лицу, а также осуществлять иные сервитуты, установленные законодательством РФ.

Согласно п.1 ст.40 ЗК собственник земельного участка вправе использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды и водные объекты. Статья 18 Закона РФ "О недрах" регулирует вопросы предоставления недр для разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых. Порядок предоставления недр для использования их в указанных целях, порядок пользования недрами юридическими лицами и гражданами в границах предоставленных им земельных участков с целью добычи общераспространенных полезных ископаемых, а также в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, устанавливаются законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ.

Применительно к правам собственников земельных участков законодательство о недрах регулирует в комплексе не только порядок добычи общераспространенных полезных ископаемых, но и порядок пользования недрами для целей, не связанных с добычей полезных ископаемых, а также добычи пресных подземных вод. Собственники, владельцы земельных участков согласно ст.19 Закона РФ "О недрах" имеют право, по своему усмотрению, в их границах осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до пяти метров, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов Федерации.

Закон РФ "О недрах" содержит также ряд иных положений, касающихся добычи общераспространенных полезных ископаемых, а также осуществления указанных выше видов деятельности. Например, п.6 ст.3 Закона относит к компетенции органов государственной власти РФ в сфере регулирования отношений недропользования определение совместно с субъектами Федерации региональных перечней полезных ископаемых, относимых к общераспространенным. Согласно п.9 ст.4 Закона к компетенции органов государственной власти субъектов РФ относится установление порядка пользования недрами в целях разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых. Кроме того, согласно п.1 ст.40 Закона собственники, владельцы земельных участков, осуществляющие в установленном порядке добычу общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод на принадлежащем им или арендуемом ими земельном участке непосредственно для своих нужд, освобождаются от платежей при пользовании недрами.

В соответствии со ст.40 ЗК собственники земельных участков имеют право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения. При этом должно учитываться целевое назначение земель, т.е. категория, к которой они отнесены, и разрешенное использование земельного участка (в том случае, если участок находится в составе земель поселений и разрешенное использование земельного участка установлено на основании территориального зонирования в правилах землепользования и застройки).

Статья 263 ГК предусматривает, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (п.2 ст.260 ГК).

Право собственника земельного участка на застройку земельного участка, закрепленное в этой статье, не может быть реализовано без получения разрешения на строительство. Порядок застройки земельных участков регулируется законодательством о градостроительстве, которое устанавливает специальные требования и условия такой деятельности исходя из публичных интересов.

Процедура выдачи разрешений на строительство установлена в ст.62 Градостроительного кодекса РФ. Разрешение на строительство - это документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории. Разрешение на строительство выдается на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц, документов, удостоверяющих их права на земельные участки, и при наличии утвержденной проектной документации. Соответствующие органы архитектуры и градостроительства осуществляют подготовку документов для выдачи разрешений на строительство.

Информация о наличии разрешения на строительство предоставляется заказчиком гражданам и юридическим лицам в соответствии с требованиями, установленными органами архитектуры и градостроительства к визуальной информации данного вида. Заказчик обязан предоставить информацию о сроках начала строительства в соответствующие органы архитектуры и градостроительства.

По общему правилу, разрешение на строительство требуется не только собственнику земельного участка, но и владельцу, пользователю и арендатору земли. Для получения разрешения требуется соблюдение двух основных условий: подтверждение права на земельный участок и наличие утвержденной проектной документации.

Собственник вправе также проводить различного рода мелиоративные работы на своем участке, строить пруды и водоемы.

# 3. Обязанности собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земли

Статья 42 Земельного кодекса РФ устанавливает обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков

На собственников и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, ст.42 ЗК возлагает ряд обязанностей, которые дифференцируются в зависимости от того, к какой категории земель относится земельный участок.

Так, Федеральный закон "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" (ст.8) возложил на собственников, владельцев, пользователей, в том числе арендаторов, земельных участков обязанности осуществлять производство сельскохозяйственной продукции способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельскохозяйственного назначения, а также исключающими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду; соблюдать стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий.

Указанные лица обязаны представлять в установленном порядке в соответствующие органы исполнительной власти сведения об использовании агрохимикатов и пестицидов; содействовать проведению почвенного, агрохимического, фитосанитарного и эколого-токсикологического обследований земель сельскохозяйственного назначения. На них возложена обязанность информировать соответствующие органы исполнительной власти о фактах деградации земель сельскохозяйственного назначения и загрязнения почв на земельных участках, находящихся в их владении или пользовании; выполнять другие обязанности, предусмотренные законами и иными нормативными правовыми актами РФ, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Федеральный закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (ст.19) конкретизирует обязанности членов указанных некоммерческих объединений. Они обязаны нести бремя содержания земельного участка и бремя ответственности за нарушение законодательства; использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, не наносить ущерб земле как природному и хозяйственному объекту; соблюдать агротехнические требования, установленные режимы, ограничения, обременения и сервитуты; своевременно уплачивать членские и иные взносы, предусмотренные указанным Законом и уставом такого объединения, налоги и платежи; в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством; соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования (нормы, правила и нормативы).

Обязанности граждан, ведущих крестьянское хозяйство, установлены в ст.11 Закона РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". На гражданина, имеющего земельный участок для ведения крестьянского хозяйства, возлагаются обязанности:

* эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением, повышать ее плодородие, осуществлять комплекс мероприятий по охране земель, не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;
* своевременно вносить земельный налог и арендную плату за землю;
* не нарушать права других собственников, землевладельцев и арендаторов;
* своевременно представлять в орган местного самоуправления установленные законодательством сведения о состоянии и использовании земель, а также сведения, необходимые для ведения земельного кадастра, и др.

Признание земельных участков недвижимым имуществом (ст.130 ГК) обязывает собственника земельного участка и иных лиц, обладающих вещными правами на землю, осуществить государственную регистрацию своих прав на земельный участок (ст.131 ГК). Порядок государственной регистрации установлен в Федеральном законе от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Важнейшей является обязанность использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вреда окружающей природной среде, земле как природному объекту. Обязанность использовать землю в соответствии с ее целевым назначением имеет важное правовое значение[[2]](#footnote-2). Земельное законодательство фактически закрепляет принцип, согласно которому право собственности на землю является одновременно и обязанностью его владельца. Нельзя, обладая землей на праве собственности, на иных вещных, а также обязательственных правах, не использовать землю.

Лица, использующие земельные участки, обязаны сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, которые установлены на их участке. Согласно ст.17 Федерального закона "О землеустройстве" межевые знаки устанавливаются при межевании объектов землеустройства. Межевание представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением их межевыми знаками и определению их координат.

Инструкция о порядке осуществления государственного геодезического надзора в Российской Федерации, утвержденная Роскартографией 15 октября 1993 г. (ГКИНП-17-002-93) (РГ. 1994. 10 янв.), предусматривает, что на территории городов, поселков городского типа и райцентров учет, систематическое обследование и восстановление наружного оформления геодезических пунктов, а также контроль за их сохранностью осуществляют органы архитектуры и градостроительства. Надзор за выполнением мероприятий по обеспечению сохранности геодезических пунктов и их учетом осуществляют инспекции госгеонадзора. В перечень материалов, предъявляемых комиссиям инспекций госгеонадзора при приемке топографо-геодезических и картографических работ для концентрации в федеральном и региональных картографо-геодезических фондах Роскартографии, включаются акты сдачи геодезических знаков на наблюдение за сохранностью.

Собственники и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны осуществлять мероприятия по охране земель (см. комментарий к ст.13 ЗК), соблюдать порядок пользования лесами, водами и другими природными объектами, своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если установлены сроки их освоения.

Важной является обязанность своевременно производить платежи за земельные участки. Порядок уплаты земельного налога урегулирован Законом РФ "О плате за землю".

Собственник земельного участка, реализуя свое право на застройку, обязан соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, противопожарных и иных правил и нормативов. Статья 16 Градостроительного кодекса РФ специально регламентирует вопросы обеспечения соблюдения градостроительных требований к использованию гражданами и юридическими лицами земельных участков. Так, при осуществлении градостроительной деятельности использование земельных участков гражданами и юридическими лицами, являющимися соответственно собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков, проводится с соблюдением разрешенного использования объектов недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными правилами застройки, а также с соблюдением красных линий, которые установлены проектами планировки.

Содержание этих требований заключается в том, что должны соблюдаться разрешенное использование земельного участка, градостроительный регламент, который предусмотрен правилами застройки согласно ст.39 Градостроительного кодекса РФ, а также красные линии, установленные проектами планировки, как установлено ст.58 Градостроительного кодекса РФ.

В процессе градостроительной деятельности лица, обладающие правами на земельные участки, должны выполнять обязанности, которые возлагаются на них ст.20 Кодекса. Граждане и юридические лица обязаны:

* охранять среду жизнедеятельности;
* осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки;
* не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, городские, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройство территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;
* проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
* выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства;
* оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, в осуществлении ими своих полномочий;
* предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;
* безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации, а также материалов комплексных инженерных изысканий для строительства в соответствующие архивы и фонды органов архитектуры и градостроительства.

Должны также соблюдаться условия режима соответствующей территориальной зоны, в составе которой находится земельный участок, например жилой, общественно-деловой зон и т.д. (см. комментарий к ст.85 ЗК). Необходимо также выполнять требования градостроительного законодательства о строительстве, реконструкции, капитальном строительстве зданий, строений и сооружений на основе проектной документации, а также получить разрешение на строительство.

Лица, использующие земельные участки, обязаны представлять в соответствующие органы установленные законодательством сведения о состоянии и использовании земель. Согласно ст.17 Федерального закона "О государственном земельном кадастре" сведения о состоянии и об использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра, в том числе на основании сведений, представленных правообладателями земельных участков.

# Заключение

Данная работа рассматривает права и обязанности землевладельцев, землепользователей, арендаторов земли, с точки зрения законодательства РФ.

Выяснилось, что регулирование прав на землю регламентируются многими законами и подзаконными актами, которые часто противоречат друг другу, но часто и дополняют друг друга.

В статье 40 Земельного кодекса РФ определены права собственников земельных участков. Дополнительно к системе прав, закрепленных в ЗК, соответствующие права собственников земельных участков предусмотрены и в других законодательных актах: ст.7 Федерального закона от 16 июля 1998 г. "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"; Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"; права граждан, ведущих крестьянское хозяйство, сформулированы в ст.10 Закона РСФСР от 22 ноября 1990 г. "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" (с изм.); Градостроительный кодекс РФ предусматривает норму, которая конкретизирует право земельного собственника на застройку своего участка; Закона РФ "О недрах", и т.д.

Перечень обязанностей собственников земельных участков и лиц, обладающих иными правами на землю, по использованию земельных участков установлен ст. 42 ЗК РФ, однако, так же как и права землевладельцев, землепользователей, арендаторов земли, могут быть установлены и иные требования как самим Кодексом, так и иными федеральными законами РФ.

# Библиографический список

1. Ерофеев Б.В. Земельное право: Учебник для вузов / Под ред. Акад.
2. Г.В. Чурбакова; М.: Новый юрист, 1998. 544 с.
3. Земельное право. Конспект лекций /Сост. Павловский И.А..М.: МИЭМП, 2004. 70 с.
4. Земельное право: Учебник / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская; 3-51 Под ред. С.А. Боголюбова. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 400 с.
5. Нецветаев А.Г. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО: Учебнометодический комплекс. – М.: Изд. центр ЕАОИ, 2008. – 386 с.

**Законодательные материалы**

1. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994
2. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001
3. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"
4. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"
5. Федеральным законом от 3 августа 1995 г. "О племенном животноводстве"
6. Федеральный закон от 16.07.1998 "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения"
7. Федеральный закон от от 15.04.1998 "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"
8. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
9. Закон РФ от 21.02.1992 "О недрах"

1. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. С. А. Боголюбова и С. Л. Мининой. М., 2002. [↑](#footnote-ref-1)
2. Дзюба Н.В.; Карпенко Ю.В. Земельный фонд Российской Федерации: Учеб. пособие - СПб.: ИПК "Комбат", 1999. [↑](#footnote-ref-2)