3 билет. Административно – правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.

Административная ответственность применя­ется в форме денежного штрафа, налагаемого на правонарушителя. К административной ответственности могут быть привлечены как физи­ческие, так и юридические лица.

Штрафы за правонарушения налагаются административ­ными комиссиями местных органов Роскомзема, Госкомэкологии и Госсанэпиднадзора. Наложение штрафов не освобождает виновных от устранения допущенных нарушений.

# Виды правонарушений:

- Самовольное занятие земельного участка или использование зем.участка без оформления в установленном поядке правоустанавлтвающих документов на землю

- Уничтожение спец.знаков - Уничтожение межевых знаков, границ зем.участков; уничтожение, повреждение или снос пунктов ГГС ,либо стационарных пунктов наблюдений за состоянием окруж. Природ.среды и ее загрязнения, входящих в гос. Наблюд. Сеть, а равно нарушению режима охр.; неуведомление собственником, владельцем или пользователем зем. Участка, здания или сооружения на которых размещены спец знаки об уничтожении о повреждении или о сносе этих пунктов, а равно отказ в предоставлении возможности подъезда(подхода) к этим пунктам для проведения на них наблюдений или иных работ.

- Самовольное занятие учасков лесного фонда

- Порча земель- самовольное снятие и перенесение плодородного слоя почвы

- Невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние пригодное для использования по целевому назначению

**11 билет** Понятие зем. права.Предмет, метод,Система зем права

Земельное право – отрасль права регулирующая земельные правоотношения.

*Предметом* являются зем.правоотношения возникающие по поводу земли.

Метод ЗП: Императивный и диспозитивный

*Импераивный* – регулирование общественных отношений характерно проявление власти подчинения, отношения неравноправны, один дает обязательные для исполнения предписания, а другой обязан их точно исполнять. Регулируется предоставление и изъятие земли для целей обороны охраны природы, и т.д. ,а также в области гос.контроля за использованием охраны земли.

*2 Метод дозволения* – т.е. свободного усмотрения з.п. и принятия ими своих собственых решений

*Сисема зем.прав*а – совокупность органически связанных между собой з.п. институтов

Институт з.п.—обособленная группа норм регулир. Нормы права—правила поведения. Однородные земельные отношения. Выделяют общую и особенные части. *Общие* институты содержат правовые нормы относящиеся к отрасли в целом. *Особенные* институты определяют правовой режим отдельных категорий земельного фонда

**15 билет** Земельные правоотношения. Понятие и классификация. Содержание.

по поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и ч.лицами складываются определенные отношения, кот-е регулируются нормами зем. права. Содержание:1)норма права, которой необходимо руководствоваться при решении тех или иных земельно правовых вопросов. Структура нормы: *гипотез*а-условие, при котором действует норма; *диспозиция*-содержание нормы права; *санкция*- ответственность за нарушение нормы 2)субъекты права — участники земельных правоотношений (физ., юр., гос-во) 3)объект права - конкретный зем.участок по поводу которого возникают зем.отношения 4)содержание зем.правоотношений – права и обязанности их участников, совершающих свои действия в точном соответствии с нормами права, преследует цель ради которой и складываются зем.отношения.

Классификация :

1)по основному хоз.назначению земель; 2)по субъекту (АО, КООП, совхозы и т.д.); 3) По функциональному назначению

*Регулятивные* правоотношения - это такие урегулированные норма­ми земельного права земельные отношения, которые выражаются в со­вершении участниками данных отношений позитивных (положитель­ных) действий.

*Правоохранительные* правоотношения, в отличие от регулятивных, вызываются аномалией, отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Поэтому правоохранительные земельные отношения возникают по поводу правонарушений, когда наступает не­обходимость юридического воздействия на нарушителя земельного за­конодательства. Названные отношения могут складываться и при от­сутствии правонарушения, когда есть угроза его наступления.

Материальные правовые нормы - это те, которые устанавливают ка­кие-то существенные права и обязанности участников земельных пра­воотношений, например, право на получение земельного участка, обя­занность охранять плодородие угодий, не нарушать интересов соседних землепользователей т. д.

Процессуальные нормы устанавливают порядок заявлений, просьб и ходатайств о предоставлении земли, порядок обжалования решений госорганов, процедуру рассмотрения земельных споров, если они воз­никают, и т. п. Возникающие в связи с этим отношения признаются процессуальными.

Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или пре­кращаться на основании правомерных и неправомерных действий

Отношениями *равноправия* (партнерские отношения) и отношениями подчиненности одной стороны другой. Как правило, равноправные земельные отноше­ния возникают между теми или иными хозяйствами пользователям земли.

При отношениях *подчиненности* складывается иной характер поведения субъектов права пользования землей. В этих отношениях, как правило, одной из сторон является орган управления, который по зако­ну правомочен давать те или иные указания землепользователю, добиваться от него тех или иных действий, контролировать его поведение и т. д.

**16 билет** Источники земельного права. Понятие и общая характеристика.

Земельные отношения по своей юр.силе могут быть подразделены на :законы и подзаконные акты.

В строго юр.значении закон – это нормативный акт, который принят в особом порядке высшим представительным органом гос. власти–федер. собранием (совет федерации и гос.дума).

Источники: 1)**законы:** *конституционные*—(конституция РФ, конституция республик РФ); *обыкновенные* (законы РФ, ЗК РФ, ЗК республик); 2)**подзаконные акты: у**казы президента, постановление и распоряжение правительства, постановление и распоряжение ведомств.

Также используются нормы гражданского, адм-го и др.отраслей.

## Конституция является основным и важным источником орасли права гос-ва.

Ст 9кРФ—земля и др. прир. ресурсы используются и охраняются как основы жизни и деятельности народов проживающих на территории РФ.

Земля может находится в частной, государственной, муницип-й собственности

Ст36 Собственники владеют, пользуются и распоряжаются землей свободно, если это не наносит ущерба окр. среде и не нарушает прав и интересов других лиц.

Ст72 Земельное право находится в совместном ведении РФ и ее субъектов, т.е. субъекты РФ могут не ожидая издания фед.закона издавать свои собственные земельные законы. Но если будет издан по этим же вопросам фед.закон, то закон субъекта приводится в соответствии с фед.законом.

Также важным источником зем.права являются конституция республик, принимаются на основе К РФ и не должны ей противоречить, учитываются национальные и местные особенности нар.хоз и культуры каждой республики.

**Федеральные законы:** 1)фз.РФ о плате за землю 2) фз о праве граждан на получение в частную собственность и продажу з.у. для ведения лпх ,садоводсва,дачного,инд.строительства 3) фз. О кфх 4) фз о гос.регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 5) фз. О гос.регулировании обеспечения плодородия земель с.х. назначения

**Указы президента РФ:** 1) о неотложных мерах по осуществлению зем.реформы 2) о регулировании зем.отнош. и развития аграрной реформы 3) о реорганизации конституционных прав граждан на землю

**Постановления правительства** –1) об утверждения положения о гос.контроле за использованием и охраной зем.ресурсов РФ 2) об инвентаризации земель.

**17 билет** Право собственности на землю в РФ

Формы собственности: частная, государственная, муниципальная (ст9 к РФ)

1)ЧС – индивидуальная,общая собственность (общедолевая и общесовместная), собственноть юр.лиц

Земельные участки из земель, находящихся в государственной и му­ниципальной собственности, *бесплатно* передаются в частную собственность граждан для: • ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в расчете на каждого его члена, в пределах среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность;

• совместного ведения производства сельскохозяйственного пред­приятия, в котором введена общая совместная или общая долевая собственность граждан;

• для ведения ЛПХ, садоводства, огородничества и дачного хозяйства

• индивидуального и коллективного жилищного строительства в сельской местности;

• в иных случаях, установленных законодательством РФ и субъектов РФ. Повторное предоставление земельных участков бесплатно не допускается.

Земельные участки из земель, находящихся в государственной, му­ниципальной собственности, передаются *за плату* в частную собствен­ность граждан:

• ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, сверх предель­ных размеров бесплатной передачи земли в собственность;

•совместного ведения производства сельскохозяйственного пред­приятия, сверх среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность;

• индивидуального и коллективного жилищного строительства в городах, рабочих и курортных поселках, если законодательством не предусмотрена бесплатная передача земли;

*Муниципальные земли* принадлежат органам местного самоуправления. В муниципальную собственность городов, районов (кроме районов в городах), сельских поселений, а также других муниципальных образо­ваний для обеспечения их развития передаются земли, находящиеся в государственной собственности.

*В муниципальную собственность* могут включаться земли, приобре­таемые по решению местной администрации у других собственников земельных участков путем их выкупа в установленном порядке.

*Государственная собственность* на землю по своей принадлежно­сти имеет *несколько уровней:* федеральная, собственность республик в составе РФ, собственность краев, областей, автономной области, автономных округов, Москвы, Санкт-Петербурга. На одни и те же земли не может быть двух или несколько собственников, так как общая совместная государственная собствен­ность не предусмотрена законодательством.

**18 билет** Гражданско-правовые сделки с земл**ей**

Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохранного, иного специального законодательства. Зако­нодательством предусмотрена возможность совершения таких гражданско-правовых сделок, как купля-продажа, мена, дарение, рента, аренда, безвозмездное пользование, внесение земельного участка или права пользования земельным участком в уставный капитал (паевой фонд). Земельный участок также можно заложить, завещать, наследовать. При совершении сделок с земельными участками сохраняет­ся их целевое назначение.

Все сделки с земельными участками совершаются в пись­менной форме и согласно статьи 164 ГК РФ в соответствии с Федеральным законом «О гос. регистрации прав на недв. имущество и сделок с ним» подлежат гос. регистрации в ЕГРП

По договору **купли-продажи** одна сторона (продавец) обязу­ется передать земельный участок в собственность другой сторо­не, а покупатель обязуется принять земельный участок и упла­статьза него определенную денежную сумму (цену).

По договору **мены** одна из сторон обязуется передать в соб­ственность другой стороне земельный участок в обмен на другой земельный участок либо иное имущество.

По договору **аренды** земельного участка арендодатель обязу­ется предоставить арендатору земельный участокза платуво временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор обязан использовать арендованную землю с учетом ее целевого назначения и разрешенного использования, а также в соответствии с условиями договора. За пользование зем­лей арендатор уплачивает арендодателю арендную плату.

Но договору **дарения** одна сторона (даритель) передает или; обязуется безвозмездно передать в собственность земельный уча­сток другой стороне (одаряемому). Договор дарения является двусторонним. Подарить земель­ный участок без согласия одаряемого нельзя. Договор дарения следует отличать от наследования: по дого­вору дарения земельный участок переходит либо должен перейти в собственность одаряемому при жизни дарителя.

**Договор ренты** - это гражданско-правовой договор, в соответствии с которым одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (платель­щику ренты) в собственность земельный участок, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученный земельный участок пе­риодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание. в иной форме. Земельный участок по договору ренты может пе­редаваться плательщику ренты как за плату, так и бесплатно.

**Залог (ипотека*)-***Залог земельных участков регламентируется Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)». По договору о залоге земельного участка (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по это­му обязательству из стоимости заложенного земельного участка другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

**19 билет** Основной перечень прав, оди­наковых для всех обладателей поземельных титулов:

\* право собственности на легально произведенные посевы и наса­ждения, на получаемую от них продукцию;

• право разработки общераспространенных полезных ископаемых и торфа с распространением права собственности на все добытое (ст. 18-19 Закона РФ «О недрах»);

• право откачки воды с последующим возникновением права соб­ственности на полученную воду ;

• право пользования лесными угодьями (древесиной) и пользова­ния побочными продуктами леса в соответствии с утвержденными правилами ведения лесного хозяйства;

• право возведения, в установленном порядке, жилых, производ­ственных, культурно-бытовых и иных строений и сооружений;

• право проводить, в установленном порядке, оросительные, осу­шительные, культуротехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы.

Обязанности следующие:

\* эффективно использовать землю в соответствии сее целевым назначением, не допускать ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной и иной деятельности;

• осуществлять комплекс мероприятий по охране земель от при­родных невзгод, в том числе вызванных деятельностью человека;

• повышать плодородие продуктивных угодий;

• своевременно вносить плату за землю в виде земельного налога или арендной платы;

• не нарушать права других собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей и арендаторов,

• своевременно представлять местной администрации установленные законодательством сведения о состоянии и использовании земель, необходимые для ведения

• при ведении любого строительства руководствоваться дейст­вующими строительными правилами и нормами;

• при аренде земли, кроме того, действовать в соответствии с договором аренды, то есть с согласия арендодателя.

**8 билет** Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства

К уголовно наказуемым правонарушениям относятся такие противо­законные действия физических лиц, которые представляют собой об­щественную опасность. С этой точки зрения уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства наступает в случаях таких общественно опасных действий, как посягательство на установленный земельный правопорядок. Уголовный кодекс Российской Федерации содержит ряд статей, пре­дусматривающих уголовную ответственность за следующие виды зе­мельных правонарушений:

1) Регистрация заведомо незаконных сделок с землей, искажение учетных данных государственного земельного кадастра, умышленное занижение размеров платежей за землю (ст. 170 УК РФ);

2) Отравление, загрязнение или иная порча земли вредными про­дуктами хозяйственной деятельности или иной деятельности вследст­вие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биоло­гическими веществами (ст. 254 УК РФ);

3) Нарушение режима особоохраняемых природных территорий и природных объектов (ст. 262 УК РФ).

За совершение указанных правонарушений правонарушители нака­зываются штрафом в размере от 100 до 500 минимальных размеров оп­латы труда, либо лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет.

При определенных обстоятельствах, указанных в самих статьях, предусматривается возможность наказания исправительными работами

7 билет. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства

Материальная (гражданско-правовая) ответственность - особый вид юридической ответственности, связанный с необходимостью возмеще­ния материального вреда, как следствия правонарушения. Все случаи возникновения материального вреда можно разделить на две группы:

• вред, возникающий в результате совершения неправомерных действий, не относящихся к категории сделок;

• вред, возникающий в результате совершения неправомерных (недействительных) сделок с землей.

К неправомерным действиям, не являющимся сделками с землей, относятся такие земельные правонарушения как уничтожение плодо­родного слоя почвы, захламление, и т.д., отрицательно влияющих на качественное состояние земель. Согласно земельному законодательству лица, виновные в соверше­нии правонарушений, повлекших за собой возникновение ущерба, обя­заны возместить его в полном объеме, включая упущенную выгоду.

Земельные правонарушения могут выражаться в виде неправомерных сделок, совершенных с нарушением требований законодательства. Такие сделки считаются недействительными. Признаки недействитель­ности сделок с имуществом (в том числе и с землей) установлены граж­данским законодательством (ст. ст. 153 - 181 ГК РФ). Признаки недействительности сделок с землей тоже имеют общий ха­рактер (сделки, совершенные не в соответствии с требованиями закона; сделки, совершенные под влиянием обмана, угроз, насилия и т. п.). По­рядок материальной ответственности лиц, виновных в совершении не­действительных сделок с землей, также регулируется нормами граж­данского законодательства. Основные положения этого порядка заклю­чаются в следующем:1) Если действия сторон недействительной сделки не признаются умышленными, а последствия ее совершения не нарушают прав третьих лиц или не затрагивают их законных интересов, то по действующему правилу каждая из сторон возвращает другой стороне все полученное по сделке, а при невозможности возвратить натурой - возместить де­нежную стоимость полученного. 2) Если в недействительной сделке усматриваются действия, заве­домо направленные на нарушение прав и законных интересов третьих лиц, а умышленными признаются действия одной стороны, то эта сто­рона возвращает другой стороне все полученное по сделке, а получен­ное последней - взыскивается в доход государства.3) Если в недействительных сделках, совершаемых с целью нару­шения прав и законных интересов третьих лиц, умышленными являют­ся действия обеих сторон, то в доход государства взыскивается все, по­лученное по сделке обеими сторонами.

9 билет Плата за землю

Закон РФ «О плате за землю», 17.04.92 г

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли и землепользователей и устанавли­вается в виде твердых платежей за единицу земельной площади опреде­ленного качества и хозяйственной ценности в расчете на год.

Установлены 3 главных критерия, определяющих хозяйственную ценность земли, и, стало быть, размер платы за нее:

• основное целевое назначение земли, т. е. целевая категория, к которой отнесен земельный участок;

• качество земли, т. е. степень пригодности участка для удовле­творения определенных хозяйственных нужд;

• местоположение конкретного земельного участка в данном хо­зяйственно-экономическом пространстве, определяющее его цен­ность с точки зрения принципа: минимальность эксплуатационных затрат и максимальность экономической эффективности.

По категориям земель устанавливаются средние ставки платы за землю, которые затем дифференцируются по показателям качества и местоположения конкретных земельных участ­ков.

Плата за землю устанавливается в виде налога или арендной платы. Порядок дифференцирования средних ставок определяется законодательством субъектов РФ с учетом региональных условий. Сред­ние ставки земельного налога периодически корректируются в зависи­мости от изменения экономических условий в стране.

Плательщиками земельного налога и арендной платы являются все физические и юридические лица, которым предоставлена земля в соб­ственность или пользование (включая аренду) на территории России. Объектами обложения земельным налогом являются конкретные зе­мельные участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам в, собственность или пользование.

В облагаемую налогом площадь включается весь предоставленный в собственность или пользование земельный участок, независимо от того, чем он занят, если иное не установлено в законе. Если земельный участок предоставлен для обслуживания строения, находящегося в общей собственности нескольких граждан или юриди­ческих лиц. то налог начисляется всем собственникам пропорционально их долям на строение.

**Арендная плата**. Размер арендной платы за землю, а также условия и сроки ее внесения устанав­ливаются по договоренности между арендодателем и арендатором. Из этого правила сделано только одно исключение: при аренде земель, на­ходящихся в государственной или муниципальной собственности, соот­ветствующие органы исполнительной власти (органы местного само­управления) устанавливают базовые ставки арендной платы по катего­риям земель и категориям арендаторов, которые определяются по ус­мотрению этих органов применительно к местным условиям.

Арендная плата за землю может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме или в виде услуг. В тех случаях, когда объектом аренды являются строения, сооруже­ния и иные объекты недвижимости, расположенные на земельном уча­стке, не являющемся собственностью арендодателя, арендная плата за земли может взиматься как отдельно, так и в составе общей арендной платы за все арендуемое имущество, при одном обязательном условии та часть общей арендной платы, которая приходится на землю, должна перечисляться на бюджетные счета соответствующих органов местного самоуправления. Это обстоятельство должно быть оговорено в догово­ре аренды.

**Нормативная цена земли** является одним из способов участия госу­дарства в регулировании рыночных земельных отношений. Она пред­ставляет собой фиксированную, законодательно устанавливаемую цену на землю, применяемую в установленных законодательством случаях с целью обеспечения государственных интересов. Нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по специально установленным оценочным зонам. Порядок определения нормативной цены земли установлен поста­новлением Правительства РФ от 15.03.97г. «О порядке определения нормативной цены земли», в соответствии с которым нормативная це­на, установленная органом исполнительной власти субъекта РФ, не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. Но и в пределах территорий субъектов РФ нормативная цена может дифференцироваться (в пределах 25%) в зависимости от местной специфики.

10 билет Гос. контроль за использоанием и охраной земель. Задачи государственного контроля за использованием и охраной зе­мель состоят в обеспечении соблюдения всеми юридическими, физиче­скими и должностными лицами, а также органами государственной власти и местного самоуправления требований земельного законода­тельства в целях рационального использования и охраны земель. Гос. контроль за использованием и охраной земель яв­ляется всеобщим (охватывает все категории земель и касается всех землепользователей) и постоянным (осуществление его не ограничи­вается временным промежутком).

Контрольные функции реализуют: высшие органы государственной власти и управления; органы местного самоуправления; специально уполномоченные на проведение контроля федеральные органы испол­нительной власти; общественные объединения; а также предприятия, учреждения, организации через производственно-контрольные подраз­деления.

К числу высших органов государственной власти и управления от­носятся: Президент РФ; Федеральное Собрание; Правительство РФ. К органам общей компетенции можно отнести иорганы местного самоуправления**,** в число которых включаются в городах, сельских по­селениях, других населенных пунктах собрания представителей (дума, муниципальный комитет и т.п.), главы местных администраций, т.п. Специально уполномоченными федеральными органами исполни­тельной власти, осуществляющими госземконтроль, являются:

• Государственный Комитет РФ по земельной политике (Госкомзем России) и его органы на местах;

• Государственный Комитет РФ по охране ок­ружающей среды (Госкомэкологии России) и его органы на местах;

• Министерство здравоохранения РФ (органы санитарно-эпидемиологического надзора);

• Государственный комитет РФ по строитель­ству и жилищно-коммунальному комплексу (Госстрой России).

Главным государственным инспектором по использованию и охране земель РФ является Председатель Госкомзема России Да заместители Председателя и начальник Управления Госземинспекции Госкомзема России - заместителями Главного государственно­го инспектора по использованию и охране земель Российской Федера­ции. Указанные должностные лица несут персональную ответствен­ность за организацию и осуществление госземконтроля в Российской Федерации, а государственные инспектора по использованию и охране земель соответствующих территорий иих заместители - на этих терри­ториях.

**Гос. Комитет РФ по земельной политике и его органы на местах** осуществляют контроль за;

• соблюдением предприятиями, учреждениями, организациями и гражданами земельного законодательства и установленного режима использования земельных участков в соответствии с целями, для ко­торых они были предоставлены;

• пресечением самовольногозанятия земельных участков и других правонарушений;

• своевременной рекультивацией нарушенных земель, восстанов­лением плодородия и других полезных свойств земли;

• своевременным и качественным выполнением мероприятийпоулучшению земель, предотвращению и ликвидации последствий эрозии, засоления, заболачивания, подтопления, опустынивания, иссушения, переуплотнения, загрязнения и других процессов, вызы­вающих деградацию земель и понижающих их плодородие;

• соблюдением установленных сроков рассмотрения заявлений граждан о предоставлении им земельных участков;

• своевременным возвратом земель, предоставленных во времен­ное пользование

К компетенции **Государственного Комитета РФ по охране окру­жающей среды** и его органов на местах относится контроль за:

• выполнением природоохранных требований при отводе земель под все виды хозяйственной деятельности;

• соблюдением экологических норм;

• предотвращением захламления земель, а также загрязнения почв сточными водами, пестицидами, минеральными удобрениями, ток­сичными и радиоактивными веществами;

• соблюдением установленного режима использования земель природоохранного, природно-заповедного и рекреационного назна­чения;

• соблюдением земельного законодательства в части охраны зе­мель, пресечением самовольного занятия земель природоохранного, |природно-заповедного и рекреационного назначения;

• выполнением мероприятий по предотвращению порчи и унич­тожения плодородного слоя почвы, деградации земель, по консерва­ции выведенных из оборота сельскохозяйственных угодий и загряз­ненных земель.

К компетенции **Министерства здравоохранения РФ (органов госсанэпиднадзора)** относится контроль за:

• соблюдением санитарного законодательства и санитарных пра­вил при использовании земельных участков;

• предотвращением заражения земель бактериально-паразитическими и карантинными вредными организмами, загряз­нения химическими и радиоактивными веществами.

**Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и местные органы архитектурно-строительной службы** осуществляют контроль за:

• соблюдением осуществления всех видов градостроительной дея­тельности в городах и других поселения в соответствии с утвер­жденной градостроительной документацией;

• соблюдением норм и правил планировки и застройки городов и других поселений:

13 билет. Возмещение убытков и потерь с-х производства в связи с изъятием уземельных участков.

При изъятии земельных участков для государственных или муници­пальных нужд собственники, владельцы, пользователи и арендаторы несут убытки в размере стоимости вложенных ими затрат в земельный участок. Размер убытков устанавливается в составе землеустроительного проекта на стадии предварительного согла­сования места размещения объекта и уточняются на стадии изъятия и предоставления земельных участков.

Убытки, причиненные изъятием или временным занятием земель­ных участков для государственных или муниципальных нужд, подле­жат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду в рас­чете на предстоящий период, необходимый для восстановления нарушенного производства)собственникам**,** владельцам, пользователям, по­несшим убытки.

Возмещению подлежат: и стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назна­чения, производственных и иных зданий и сооружений или затраты по их переносу на новое место;

• стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних на­саждений, незавершенного производства;

• убытки (затраты), вызванные возникающими неудобствами зем­левладения и землепользования, затраты, необходимые для восста­новления ухудшенного качества земель;

• убытки (затраты), связанные с ограничением права пользования землей;

Упущенная выгода является частью убытков собственников, вла­дельцев, пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Размер упущенной выгоды определяется путем умножения среднего (за последние 5 лет) ежегодного дохода с изымаемого земельного участка на коэффициент, учитывающий период восстановления нарушенного производства.

Размер ежегодного среднего дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

Все убытки возмещаются теми субъектами, которым изъятые участ­ки были предоставлены.

Потери возмещаться в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке).

Потери возмещаются предприятиями, учреждениями, организация­ми, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для не­сельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограни­чению использования, а также предприятиями, учреждениями, органи­зациями, вокруг объектов которых устанавливаются охранные, сани­тарные, защитные зоны (за исключением случаев, когда эти зоны уста­навливаются на землях природоохранного, природнозаповедного и оз­доровительного назначения).

Потери возмещаются в полном объеме и при предоставлении сель­скохозяйственных угодий во временное пользование с условием ре­культивации нарушенных земель под сельскохозяйственные угодья.

20 билет Порядок предоставления и изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Состав, порядок и последовательность действий по предоставлению и изъятию земельных участков для государственных и муниципальных нужд определяются ст. ст. 55 ЗК РФ. Процессуально все дейст­вия разделены на 2 стадии:

1) стадия предварительного согласования местоположения испра­шиваемого участка и его примерных размеров;

2) стадия правового оформления изъятия и предоставления земель­ного участка.

Такой порядок устанавливается лишь для тех случаев, когда речь идет об изъятии и предоставлении сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд. Действия по предварительному согласованию начинаются с подачи заинтересованным в участке лицом (заявителем) ходатайства в соответ­ствующую администрацию по месту нахождения испрашиваемого зе­мельного участка (сельскую, поселковую, городскую, районную). Хода­тайство (заявка, заявление) подается в произвольной форме, но должно содержать некоторые обязательные сведения, необходимые на началь­ной стадии работы (цель предоставления земли, желательное место размещения объекта, примерные размеры испрашиваемого участка, сроки начала и окончания строительства, краткая производственная ха­рактеристика объекта, финансовое обеспечение строительства и неко­торые другие). К заявке должен быть приложен документ, удостове­ряющий правомерность строительства объекта (решение компетентного органа, выписка из планового документа и т. п.), а в случае испрашивания участка для добычи полезных ископаемых - горноотводный акт.

В тех слу­чаях. когда земельные участки предоставляются для строительства объектов, деятельность которых может затрагивать интересы мест­ного населения (с точки зрения экологических и иных соображений), органы, решающие вопрос предоставления, обязаны информировать население.

После завершения заказчиком проектно-изыскательских работ и уточнения по проекту размеров испрашиваемого земельного участка процесс по предоставлению земли переходит во вторую стадию-оформление права на землю и отвода ее в натуре.

Вторая стадия процесса начинается с подачи ходатайства (заявки) о предоставлении земельного участка. К ходатайству прилагаются материалы предварительного согласования и необходимая проектная документация. Далее по материалам проектирования уточняется площадь отводимого участка и производится дополнительное согласование изъ­ятия, если уточненная площадь окажется больше той, которая была согласована в предварительном порядке.

Одновременно уточняются размеры убытков, а также потерь сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства. Все материалы комплектуются в землеустроительное дело по изъятию и предоставлению земельного участка, которое оформляется на весь участок под один объект;

Копия решения выдается заинтересованному лицу в семидневный срок со дня его принятия.

Следующим этапом процесса предоставления земель является отвд земельного участка в натуре. Завершающим этапом землеотводного процесса является оформле­ние и выдача заявителю правоустанавливающего документа: (государ­ственного акта на право пользования землей или свидетельства о праве собственности на землю) и государственная регистрация прав на землю.

Между тем изъятие земель, находящихся в частной собственности, во-первых, предполагает их выкуп по договорной цене, а во-вторых, невозможно без согласия их собственников.

В случае несогласия собственника с решением об изъятии (выкупе) у него земельного участка или с ним не достигнуто соглашение о цене выкупа или о других условиях сделки, орган, принявший решение об изъятии, вправе предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Далее осуществляется процедура оформления купли-продажи земельного участка, его отграничение на местности, оформление пра­воустанавливающего документа и государственной регистрации прав на земельный участок.

**Билет 1** Правовой режим земель с/х назначения

Понятие и состав: Землями с.х. назначения признаются все земли, предоставляемые для нужд сх или предназначенные для этих целей.

Состав: с/х угодья (пашня, пастбища); не с/х угодья (дороги, гидромеллиоративн. сооружения)

По признаку почвенному состоянию: с/х угодья –по плодородию; по степени увлажнения; залесенности; закочкаренности

не с/х угодья – земли, обслужив. с/х производство (дороги, гидротех. сооруж.); резервн. територии (леса, кустарники)

Гарантии целевого использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения и сводятся к следующим основным положениям:

1. Рациональное и высокопродуктивное их использование.
2. Законодательно обеспечить жесткий порядок изъятия сельскохо­зяйственных земель для несельскохозяйственных нужд.

3) Должен быть установлен и обеспечен приоритет земель сельско­хозяйственного назначения перед землями других категорий.

4) юридической ответственностью за на­рушение земельного законодательства.

Билет 14. Субъекты права на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Субъектами права на отдельные части (участки) земель сх назначения являются граждане (в том числе иностран­ные), их объединения (кооперативы, товарищества и т.п.), а также юр. лица, которым земельные участки предоставляются для сх производства. Субъектам земельные участки предоставляются для следующих целей:

1) Гражданам - для ведения К(Ф)Х, ЛПХ, индивидуального садоводства, живот­новодства, огородничества, а также для иных целей, связанных с веде­нием сх производства;

2) Объединениям (кооперативам) граждан - для садоводства, жи­вотноводства, огородничества;

3) Колхозам, совхозам, другим сх гос., кооперативным, общественным предприятиям и организаци­ям - для сх производства;

4) Научно-исследовательским, учебным и другим сх учреждениям, производственно-техническим учили­щам и образовательным школам - для исследовательских, учебных целей, сх произ­водства;

5) Несх предприятиям, религиозным органи­зациям - для ведения подсобного сельского хозяйства.

Билет 4 Правовой режим земель транспорта

К землям промышленности, транспорта и иного назначения относят­ся земли, предоставленные в установленном порядке предприятиям, ор­ганизациям, учреждениям и гражданам в пользование или приобретен­ные ими в собственность для выполнения соответствующих народнохо­зяйственных функций. Особенности:

1) слу­жить пространственным базисом для размещения объектов и сооруже­ний различного хозяйственного назначения. Отсюда вытекают и соот­ветствующие требования к этим землям как с точки зрения их размеров, так и с точки зрения особенностей их качественного состояния и хозяй­ственного использования.

2) вредо­носный характер производственной деятельности расположенных на них предприятий, что во многих случаях требует создания специальных защитных конструкций. В качестве таковых чаще всего используются пространственные разрывы (защитные зоны), занятые многолетними насаждениями, в пределах которых устанавливается особый режим ис­пользования земель. Собственникам земли, з/в и з/п, на территории которых устанавливаются зоны с особым режимом, возме­щаются все убытки, связанные с ограничением их прав, включая упущенную выгоду.

Ряд прав и обязанностей, имеет общий для всех видов земель данной категории ха­рактер: право возводить необходимые постройки и сооружения, рационально использовать предоставленную землю, обязанность использовать землю только в со­ответствии с целевым назначением, своевременно платить земельный налог и др. Участки, свободные от использования по целевому назначе­нию, могут передаваться землепользователями во временное пользова­ние другим субъектам. Правовой режим земель транспорта регулируется нормами общими и специальными. К общим нормам здесь следует отнести нормы земельного кодекса и норматив­ных актов общего характера. Ими регулируется порядок предоставле­ния земель, основные принципы землепользования, отношения по ох­ране земель, права и обязанности собственников земли и землепользо­вателей.

Билет 5 Правовой режим земель промышленности

По признаку существенного различия правового режима земли об­рабатывающей промышленности следует рассмотреть отдельно от зе­мель добывающей промышленности.

Земли обрабатывающей промышленности предоставляются для раз­мещения и эксплуатации соответствующих предприятии (заводов, фаб­рик и т. п.). Субъектами права на землю являются гос., кооперативные и частные пром. предприятия, а также отдель­ные граждане, являющиеся индивидуальными предпринимателями. Земельные участки предоставляются для гос. предпри­ятий на праве бессрочного пользования, для кооперативных и частных предприятий - на праве аренды или продаются им в собственность. I Размеры участков, предоставляемых предприятиям обрабатывающей пром., определяются по проектам их возведения. При предоставлении участка должно соблю­даться требование законодательства об охране земель: предоставляться должны прежде всего земли, не пригодные для сх целей, а при отсутствии такой возможности - сх угодья худшего качества. В этом случае промышленные предприятия, в пользу которых производилось изъятие земель, обязаны возместить со­ответствующим сх предприятиям все убытки, свя-анные с изъятием, включая упущенную выгоду, а государству — стоимость потерь сх производства.

Пром. предприятия имеют право возводить соответствующие целевому назначению земель постройки и сооружения, использовать в установленном порядке для внутрихоз-х нужд общераспрост­раненные полезные ископаемые, лес, водоемы.

Добывающая промышленность представляет собой совоку.чносп промышленных предприятий, занимающихся горными разработкам (горным промыслом), т. е. разработкой и добычей полезных ископае­мых.. Все полезные ископаемые подразделяются на два вида: общераспространенные (песок, глина, камень, гравий, гипс, известы др.) и необщераспространенные (рудные и нерудные; твердые, жидкие, газообразные). Такое разграничение полезных ископаемых является юр. основанием для существенных различий в правовом ре­жиме участков недр.

Разработка общераспространенных полезных ископаемых может быть промышленной и непромышленно.

Добыча необщераспространенных полезных ископаемых может быть только промышленной. Она называется горным промыслом и мо­жет производиться как гос., так кооперативными или ча­стными предприятиями. Недра в РФ являются гос. собственностью. Поэтому они могут предоставляться только на праве пользования, в том числе - аренды. Сами недра, включая полезные ископаемые, выходящие на поверхность земли, яв­ляются объектами гос. собственности во всех случаях.

Субъектами права пользования участками в горнодобывающей про­мышленности являются отдельные предприятия или граждане, а объек­тами- участки, предоставленные для горных разработок, т. е. для про­изводства раскопок и извлечения полезных ископаемых, их складиро­вания п хранения, для возведения необходимых для этого построек и сооружений, а также для других нужд, связанных с обслуживанием горного дела.

Управление государственным фондом недр осуществляется феде­ральными органами исполнительной власти и органами исполнитель­ной власти субъектов Федерации, а также органами местного само­управления в той мере, в какой эти полномочия могут быть им переда­ны субъектами РФ. Распоряжение недрами относится к совместной компетенции Правительства РФ и субъектов Российской Федерации.

**Билет 6** Правовой режим земель лесного фонда.

Основными нормативными актами, регулирующими отношения по режиму исп - я лесного фонда и его земель являются Земельный кодекс и Лесной кодекс РФ.

Под землями лесного фонда понимаются земли, занятые лесами и не занятые ими, но расположенные в границах лесных массивов, либо предназначенные для лесохозяйственных нужд. Лесное законодательство выделяют также особую группу лесов, которые не входят в понятие лесного фонда, но состав­ляют особую категорию, близкую по правовому режиму к лесному фонду. К этой группе, официально именуемой *лесами, не входящими к лесной фонд.* входят леса, расположенные на землях обороны и город­ских поселений (городские леса).

Помимо лесного фонда и лесов, не входящих в лесной фонд, лесное законодательство выделяет третью особую лесную кате­горию: древесно-кустарниковая растительность.

Право собственности на земли лесного фонда и лесов, не входящих в лесной фонд, принадлежит РФ. В соответствии с федеральным законодательством допускается передача части лесного фонда в собственность субъектов РФ (ст. 19 ЛК РФ). Древесно-кустарниковая растительность, расположенная на участках, принадле­жащих гражданам на праве собственности, является их собственностью.

В соответствии с народнохозяйственным назначением и выполняе­мыми функциями все леса делятся на три группы.

**Первую** группу составляют леса, которые имеют особо важное эко­логическое и оздоровительное значение, а именно:

• водоохранные • защитные• санитарно-гигиенические и оздоровительные

В лесах первой группы полностью запрещена промышленная рубка, разрешается лишь рубка ухода и санитарная рубка.

**Вторая** группа - леса в районах с высокой плотностью населения и развитой сетью транспортных путей, имеющие защитное и ограничен­ное эксплуатационное значение, а также в районах с недостаточными лесосырьевыми ресурсами В этих лесах разрешается промышленная рубка, но в ограниченных размерах.

**Третья** группа-леса многолесных районов, имеющие преимущест­венно эксплуатационное значение и предназначенные для непрерывно­го удовлетворения потребностей народного хозяйства в древесине без ущерба для защитных свойств этих лесов Они подразделяются на освоенные и резервные.

Право лесопользования является одним из видов права природо­пользования (пользования землей, водой, недрами и т.д.), но правовое регулирование отношений по лесопользованию имеет свои особенности, соответствующие особенностям лесных ресурсов.

В зависимости от целевого назначения ресурса и характера лесопользования законодательство выделяет следующие основные виды лесопользования

*1) Заготовка древесины.*

*2) Заготовка живицы*Под живицей понимается смола хвойных деревьев.

. 3)*Заготовка второстепенных лесных материалов.*

Под второстепенными лесными материалами понимаются пни, кора, береста, хвойная лапка и другие, заготовка которых произво­дится для промышленной переработки или развития лесных промы­слов.

*4) Побочное лесное пользование.*

5) *Пользование лесным фондом для нужд охотничьего хозяйства.*

*6) Пользование лесным фондом в научно-исследовательских*

*7) Пользование лесным фондом а культурно-оздоровительных, ту­ристических и спортивных целях*

Билет 2 Правовой режим земель водного фонда

К землям водного фонда относятся тер­ритории, занятые водными объектами, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооруже­ний, необходимых для использования водных объектов.

Таким образом, земли водного фонда подразделяются на две катего­рии: непосредственно покрытые водой и прилегающие к водоемам, предназначенные для использования и охраны вод.

По характеру использования водные объекты подразделяются на объекты общего пользования и обособленного пользования. Водные объекты общего пользования - это объекты, находящиеся в общедос­тупном открытом пользовании нефиксированного числа пользователей, а обособленного пользования- объекты, предоставленные в установ­ленном порядке конкретным пользователям.

В соответствии с действующим законодательством водные объекты могут находиться в федеральной собственности, собственности субъек­тов Федерации и муниципальной собственности. К объектам федераль­ной собственности могут относиться особо охраняемые территории общегос. значения, трансграничные объекты, объекты, расположенные на территории нескольких субъектов Федерации и др. К муниципальной собственности относятся водные объекты, располо­женные в пределах границ населенных пунктов, за исключением объек­тов, отнесенных к федеральным или имеющих региональное значение.

Все остальные водные объекты составляют собственность субъектов РФ.

Водные объекты, находящиеся в государственной собственности, а также обособленные водные объекты, находящиеся в муниципальной собственности, являются, как правило, объектами общего пользования, если иное специально не установлено законодательством.

Закрытые (замкнутые) водоемы, расположенные на участках, при­надлежащих гражданам или юридическим лицам на праве частной соб­ственности, входят в объект земельной собственности.

Водопользование - это пользование водными объектами или их час­тями в определенных целях. По признаку целевого назначения водопользование подразделяетсяна следующие виды: питьевое и хозяйст­венно-бытовое, промышленное, сельскохозяйственное, лесохозяйствен-ное, гидроэнергетическое, рекреационное, транспортное, строительное, рыбохозяйственное, охотохозяйственное, лесосплавное и т. п.

В зависимости от способа водопользования оно подразделяется на общее и специальное. Общим считается такое водопользование, когда оно осуществляется без применения специальных технических средств, устройств. Общее водопользование осуществляется как гражданами, так и юридическими лицами свободно, т. е. без получения разреши­тельных документов (лицензий).

Использование водных объектов с применением специальных со­оружений, технических средств или устройств называется специальным водопользованием. Оно осуществляется гражданами и юридическими лицами только при наличии разрешительных документов (лицензий), за исключением случаев использования водных объектов для плавания на маломерных судах и для посадки самолетов.

**Билет 12** Право пользования земельными участками в РФ

Пользование землей возможно на определенном титуле: на праве собственности, ПНВ, праве бессрочного (постоянного) пользования, безвозмездного (срочного) пользования и аренды.

1. Собственник земли всегда является ее пользователем, формы реализации пользования могут быть как непосредственными, так и опосредованными (сдача земли в аренду);
2. Граждане или юр. лица, обладающие зем. участками на праве постоянного (бессрочного) пользования не вправе распоряжаться этими зем. уч., но имеют право бесплатно приобрести их в собственность.
3. Право ПНВ. Распоряжение зем.уч. не допускается, за исключением перехода прав на участок в порядке наследования. Регистрация перехода прав ПНВ по наследству производится на основании свидетельства о праве на наследство. Граждане имеют право перевести бесплатно участок в собственность.
4. Арендатор земли – пользователь, но владеющий ею не только на основании закона, но и по договору аренды с собственником. В смысле полноты и определенности своих прав и обязанностей арендатор стоит выше обычного пользователя. Собственник, сдавший землю в аренду, пользуется ею опосредованно, через арендатора. Поскольку арендатор извлекает из земли определенный доход, часть этого дохода в виде арендной платы поступает собственнику.