Содержание.

|  |  |
| --- | --- |
|  | стр |
| Введение | 2 |
| Глава I. Общие правовые вопросы земельных отношений | 4 |
| 1. Особенности земли как предмета правовых отношений | 4 |
| 2. Земельные отношения как составная часть природноресурных отношений | 6 |
| 3. Понятие, принципы и методы земельного права | 8 |
| 4. Правовые вопросы, стоящие перед российским законодательством | 15 |
| Глава II. Характеристика развития земельного регулирования в Российской Федерации | 18 |
| 1. Регулирование права собственности на землю | 18 |
| 2. Плата за землю | 25 |
| 3. Государственный земельный кадастр | 31 |
| Глава III. Характеристика и особенности развития земельного регулирования в Республике Саха (Якутия) | 36 |
| 1. Особенности земельной реформы в республике | 36 |
| 2. Первый этап земельной реформы – закон «О земельной реформе» | 38 |
| 3. Второй этап земельной реформы – регулирование платы за землю | 41 |
| 4. Третий этап земельной реформы – установление частной собственности на землю | 51 |
| Глава IV. Сравнение законодательств РФ и РС (Я) в области земельного регулирования | 60 |
| Заключение | 76 |
| Список использованной литературы | 77 |

Введение.

Земля... Она по праву является важнейшим для человечества объектом материального мира. Не будь земли - не было бы и человечества со всеми его пробле­мами. Человек изобретет невиданные ранее средства, которые постепенно устаревают, но на их смену придут еще более гениально придуманные средст­ва, которые тоже будут морально устаревать и заменяться новыми изобретениями. Однако землю нельзя придумать или изобрести – она статична и ее морально не состарит никакой промежуток времени.

Никогда не заменит человечеству землю никакой иной объект материального мира, так как нет в мире больше такого объекта.

Адекватным ценности земли, как объекту правовых отношений, должно быть и регулирование земельных отношений, поскольку землю нельзя приравнять ни к одному имущественному или природному объек­ту. Поэтому еще в XIX веке юридическая мысль пришла к выво­ду, что земельное право должно быть самостоятельной отраслью права.

Данная работа посвящена особенностям правового регулирования земельных отношений в самом большом по территории регионе Российской Федерации – Республике Саха (Якутия).

По размерам она занимает 18,2% всей территории России, далеко опережая по этому показателю остальные её субъекты. Однако республика отличается малочисленностью населения, размещающегося на этой огромной территории. Так, к началу 1997 года здесь проживало 1016 тыс. ч., то есть 0,73% населения России. Данное обстоятельство также налагает дополнительные особенности регулирования земельных отношений.

По природным же богатствам нашей республике вообще нет равных. Одним из главных богатств республики являются её полезные ископаемые. К настоящему времени на территории Якутии обнаружено более 1500 месторождений различных видов минерального сырья, в том числе около 600 – золотоносных, 150 – кимберлитовых, по 44 – каменноугольных и оловянных, 34 – нефтегазовых, 26 – слюдяных, ряд месторождений черных и цветных металлов, полудрагоценных камней, апатитов, цеолитов, каменной соли и пр.

Общая потенциальная стоимость разведанных запасов важнейших видов полезных ископаемых составляет сегодня порядка 630 млрд. долл. И это при разведанности недр этого края лишь на 15-20%.

Велик в Якутии и потенциал разнообразных биологических ресурсов. Особенно значительны масштабы лесных ресурсов. Покрытая лесом площадь составляет 127 млн. га. Лесные запасы оцениваются в 9 млрд. куб. м. Изобилен и животный мир региона.

При таком богатстве земли вдвойне повышается ответственность за сохранение земельных ресурсов республики, которые дают очень много необходимых человеку разнообразных природных ресурсов.

Исходя из всего вышеупомянутого, данная работа построена следующим образом.

В первой части работы будут освещены общие вопросы земельных отношений в области правового регулирования. Но до этого будут отмечены основные особенности земли как объекта права – ведь она является своего рода уникальным объектом и обладает рядом свойств, которые присущи только ей, и ничему другому. Нельзя не рассмотреть понятие, принципы и методы земельного права, ведь именно они определяют характер земельных отношений.

Затем, во второй части работы, будет проанализировано уже действующее законодательство Российской Федерации в области регулирования отношений, связанных с землей, и аналогичное законодательство, действующее на территории Республики Саха (Якутия). Можно будет также сравнить эти два законодательства – в чем их схожесть и в чем их отличия друг от друга.

В третей части работы рассмотрим законодательные акты Республики Саха (Якутия), которые были приняты в силу каких-то своих, уникальных особенностей земли якутской. Это такие нормативные пакты, как о недрах, о так называемых сайылыках, о тундре и т.п.

Глава I. Общие правовые вопросы земельных отношений.

**1. Особенности земли как предмета правовых отношений.**

Основным вопросом при определении любой отрасли права явля­ется выявление круга общественных отношений, составляющих пред­мет ее регулирования. Предметом регулирования земельного права служат волевые общественные отношения, имеющие своим объектом землю.

Землю можно рассматривать в широком и узком смысле. В широком смысле под землей понимается вся планета Земля со всеми ее естествен­ными компонентами, в узком же смысле только поверхностный слой земной коры, включающий голую материнскую породу, поверхность дна водоемов, почвы и другие элементы.

Взаимосвязь человека с землей обусловливает различные функции, которые проявляет Земля. Как охраняемый законом природный объект, существующий независимо от воли человека, земля выполняет эко­логическую функцию; как место и условие жизни человека — социаль­ную; как территория государства, пространственный предел государст­венной власти — политическую; как объект хозяйствования — эко­номическую функцию. Правовое регулирование отношений, связан­ных с выполнением землей этих функций, осуществляется соответственно экологическим, конституционным, гражданским, зе­мельным правом.

Своеобразие, специфика земельных отношений как предмета регулирования нормами земельного права определяется объектом этих отношений — землей. Земля, будучи вовлеченной в процесс обществен­ного материального производства или иную сферу социальной деятель­ности, в зависимости от целей, в которых ее используют, выполняет различные функции. Для предприятий промышленности, транспорта, строительства, размещения населенных пунктов, ряда других отраслей производства она служит пространственным операционным базисом, местом для размещения зданий, сооружений, устройства путей сооб­щения. Совершенно иную роль выполняет земля в сельскохозяйствен­ном производстве и лесном хозяйстве, где она является не только ма­териальным условием, но и активным фактором производства. Являясь носительницей определенных естественных природных свойств, земля в сельском и лесном хозяйствах служит не только всеобщим условием труда, но и главным, основным средством производства, предметом труда. Обрабатывая землю как предмет труда, человек превращает ее в орудие труда, поскольку воздействует через нее на рост растения.

Существуя как природный объект без воздействия человека, земля как средство производства обладает рядом особенностей.

Важнейшей отличительной особенностью земли, позволяющей ей выступать в сель­ском и лесном хозяйствах главным средством производства, является **плодородие***,* которым обладает ее верхний поверхностный слой — поч­ва, содержащая в себе необходимые для произрастания растений влагу и питательные вещества (фосфор, азот, калий и др.) в усвояемой для растений форме. Плодородие в значительной степени определяет собой потребительную стоимость земли, ее полезность и способность в со­единении с трудом быть источником получения сельскохозяйственной и лесной продукции.

В отличие от других средств производства, которые в процессе использования изнашиваются, уменьшают свои полезные свойства, вы­ходят из хозяйственного оборота, естественная производительная спо­собность земли не уменьшается, а увеличивается при правильном обра­щении с ней и рациональном ее использовании. Вследствие этого земля представляет собой вечное средство производства.

К отличительным особенностям земли по сравнению с другими сред­ствами производства относятся ее **пространственная ограниченность, постоянство местонахождения** и **незаменимость***.*

В то время как другие средства производства могут быть созданы в необходимых количествах и размерах, поверхность земли не может быть расширена. **Пространственная ограниченность** земли как объективное свойство, вопреки мальтузианскому закону, связывающему ограниченность земли с убывающим плодородием при последующих вложениях в нее капитала, означает не ограниченность ее производительных сил, а лишь необходимость и возможность использования земли в тех прост­ранственных пределах, которые определены природой.

С пространственной ограниченностью земли тесно связана такая особенность, как **постоянство ее местонахождения**, т.е. необходимость использования земельного участка там, где он размещается. Принцип неперемещаемости земельного участка имеет значение для решения вопросов территориального размещения и специализации народного хозяйства и оказывает влияние на издержки производства и себе­стоимость сельскохозяйственной продукции.

Существенной особенностью земли является ее **незаменимость**, т.е. невозможность использовать вместо нее какие-либо иные средства производства. Незаменимость земли, особенно в сельском и лесном хозяйствах, создает объективную необходимость повышения уровня интенсивности использования земельных участков путем вложения дополнительных затрат в целях получения большего количества про­дукции с единицы земельной площади.

2. Земельные отношения как составная часть природноресурсных отношений.

Земельные отношения, будучи волевыми общественными отно­шениями, носят объективный характер и являются экономическими отношениями. Первоначально обеспечивая человека пищей и готовыми средствами жизни, земля, вовлеченная в сферу производства ста­новится объектом присвоения, т.е. собственностью. Всякое производст­во есть присвоение индивидуумом предметов природы в той или иной форме собственности. Возникновение отношений собственности на зем­лю как на условие материального производства и иной социальной деятельности обусловливает экономический характер земельных отно­шений.

Следует подчеркнуть, что не все отношения по поводу земли явля­ются земельными. Так, не являются экономическими, а следовательно, и земельными те отношения по поводу земли, которые не имеют в своей основе отношений земельной собственности. Например, отношения в сфере территориального верховенства, где земля — территория не вы­ступает в качестве средства производства и отношения по поводу нее не охватываются отношениями собственности.

С другой стороны, не все экономические отношения по поводу земли как средства производства и объекта собственности являются земель­ными. Так, отношения, связанные с платой за землю, хотя и имеют экономический характер, по своему содержанию являются финансо­выми.

Положение земли как всеобщего условия и средства производства, служащего источником удовлетворения материальных и социально-культурных потребностей, являющейся одновременно природным объектом, находящимся во взаимодействии со всей окружающей сре­дой, предопределяет неразрывную связь земельных отношений с отно­шениями, имеющими своими объектами воды, леса, недра, животный мир, окружающую природную среду в целом. В силу общности и тес­ного естественного взаимодействия между всеми природными ресур­сами, находящимися в сфере хозяйственного использования и представ­ляющими собой природно-хозяйственные объекты, земельные отношения входят в единую (родственную) группу природноресурсовых отношений наряду с водными, лесными, горными отношениями. В связи с тем, что использование природных ресурсов оказывает влияние на экологическое состояние сопредельных природных объектов и окружа­ющую природную среду, все природноресурсовые отношения, в том числе земельные, имеют экологическое содержание. Основанные на экономических законах развития общества, земельные отношения как часть природноресурсовых отношений, пронизаны экологическими требованиями, направленными на обеспечение экологической безопасности, предотвращение и устранение загрязнения и разрушения окру­жающей природной среды. Наличие взаимодействия и взаимосвязи эко­логической и экономической сторон в земельных отношениях позволя­ет рассматривать последние как эколого-экономические.

Переход от национализации земли к ее приватизации на основе проведения в России земельной реформы, ликвидация монополии государственной собственности на землю существенным образом изменили характер и содержание земельных отношений. В результате установ­ления множественности форм земельной собственности и включения земли как недвижимости в систему рыночного оборота путем совер­шения купли-продажи, залога, наследования, аренды и других сделок с землей отношения по поводу земли, оставаясь по существу земель­ными, приобрели имущественный характер.

3. Понятие, принципы и методы земельного права.

А. Понятие земельного права.

Наличие единства земли, при всей многогранности выполняемых ею функции, предполагает необходимость единого и взаимосвязанного правового регулирования всех отношений, складывающихся по поводу земли. Составляя отдельную отрасль национальной правовой системы в России, **земельное право** представляет собой *совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земли как природного ресурса, условия и средства производства в целях организации ее рационального использования и охраны, улучшения и воспроизводства плодородия почв, охраны прав и законных интересов субъектов земельных отношений.*

При всех своих положительных моментах нормативный подход к пониманию права односторонен, так как при этом право представляет собой лишь внешнюю по отношению к субъекту систему правил, свод норм должного поведения. Чтобы понятие права было полным, оно должно охватывать его в действии, предполагая соединение нормативов с реальной деятельностью, поведением человека. Для этого право необ­ходимо рассматривать с точки зрения его функционирования и резуль­тативности, реализации его норм в реальной действительности, в единстве и взаимодействии всех форм его проявления.

Первой, первоначальной формой проявления права и каждой его отдельной отрасли служит **идеология***,* решающая концептуальную за­дачу и объединяющая систему правовых норм, второй — **нормы права,**третьей — **правоотношения** как результат применения норм в реаль­ной действительности.

Применительно к земельному праву идеологией, объединяющей зе­мельно-правовые нормы в систему, служит концептуальная политика государства, направленная на обеспечение рационального использо­вания и охраны земель, выполняющих незаменимую роль в развитии национальной экономики, претворения в жизнь радикальных эко­номических преобразований в целях экономического и социального возрождения страны.

Закрепляя земельную политику государства в обязательных правилах поведения по отношению к земле, нормы земельного права обеспечивают правовую основу земельного строя России, организацию рационального использования и охраны земельных ресурсов и субъ­ективных прав на землю.

Механизмом материализации земельно-правовых норм в реальной действительности в виде земельных правоотношений служат государ­ственное управление землями путем контроля исполнения и охраны земель, привлечение к ответственности за нарушение земельного зако­нодательства и причинение вреда землям, стимулирование рациональ­ного использования и охраны земель.

Б. Принципы земельного права.

В основе содержания и структуры земельного права лежат опреде­ленные основополагающие понятия, составляющие его принципы и определяющие его направленность. Существующую систему принципов земельного права составляют общеправовые принципы, свойственные земельному праву как составной части правовой системы, и отраслевые, присущие земельному праву как отдельной отрасли этой системы.

Объективно обусловленные характером земельных отношений отраслевые принципы земельного права не являются постоянными и претерпевают существенные изменения в соответствии с преобразо­ваниями, происходящими в земельном строе России.

В условиях проведения экономической реформы 90-х годов огром­ным изменениям подвергся важнейший отраслевой принцип земельно­го права —принцип собственности на землю. Вместо господствовавшего ранее принципа исключительной государственной собственности на землю утвердился **принцип множественности и правового равенства форм собственности на землю***.* Согласно ст. 9 Конституции Российской Федерации, земля и другие природные ресурсы могут на­ходиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Установление множества форм земельной собственности и признание права частной собственности граждан и их объединений с предоставлением последним права свободно распоряжаться землей при условии, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (ст. 36 Конституции РФ), обус­ловили возникновение **принципа нахождения земли в гражданском обо­роте***.* Граждане и юридические лица — собственники земли — имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды акционерных обществ, то­вариществ, кооперативов .

Статус земли в обществе как всеобщего условия труда и средства производства и иной социальной деятельности объективно определяет такой принцип земельного права, как **государственное управление зем­лями***.* Вытекая из территориального верховенства — неотъемлемого элемента государственного суверенитета, государственное управление землями распространяется как на неиспользуемые, так и на нахо­дящиеся в пользовании земли независимо от того, в чьей собственности и в чьем пользовании они находятся. В процессе управления землями уполномоченные органы государства осуществляют ведение государст­венного земельного кадастра и мониторинга земель, предоставление и изъятие земель, землеустройство, государственный контроль за использованием и охраной земель, разрешают земельные споры, привлекают к ответственности лиц, виновных в нарушении земельного законодательства.

В связи с проведением аграрной реформы большие изменения произошли в принципах земельного права, касающегося пользования землей. В отличие от ранее действовавшего законодательства, допу­скавшего лишь одну форму пользования земли как производную и зависимую от государственной собственности на землю, нынешнее зе­мельное законодательство исходит из признания множественности форм использования земли. По действующему законодательству допу­скаются такие формы использования, как **пользование земли** на основе права **частной, общей долевой, общей совместной собственности, аренды** земельного участка.

Введение множественности форм использования земли сопровожда­ется установлением таких принципов земельного права, как **право са­мостоятельно хозяйствовать на земле** и **равенство всех субъектов***,* осуществляющих использование земли, судебную защиту права на зе­мельный участок, возмещение вреда, причиненного нарушением тре­бований законодательства о земле, и убытков, причиненных изъятием земель для государственных и общественных нужд.

Одним из первостепенных принципов использования земель являет­ся принцип их **рационального использования***.* Представляя собой единое эколого-экономическое понятие, рациональное использование земли связывает воедино достижение необходимого эффекта, получае­мого от хозяйственной эксплуатации земли при минимальных затра­тах, с одновременным сохранением и улучшением земли в процессе ее использования.

Принцип рационального использования земли самым тесным и неразрывным образом связан с такими принципами земельного права, как **целевой характер использования земли** и **устойчивость права на зем­лю***.* Согласно законодательству, земельные участки должны использо­ваться собственниками, землепользователями и арендаторами только в строгом соответствии с целевым назначением. Использование земель­ного участка не в соответствии с его целевым назначением, определен­ным при оформлении права на участок, запрещено законом.

Что касается **принципа устойчивости права** землепользования, то, являясь необходимым условием рационального использования земли, он призван обеспечить заинтересованность землепользователей в бе­режном, хозяйском отношении к земле. Устойчивость землепользо­вания обеспечивается тем, что использование земельного участка, как правило, носит постоянный (бессрочный) характер и его принудитель­ное прекращение может быть только в особых случаях, предусмотрен­ных законом.

Принципом земельного права, обусловленным переходом к преиму­щественно экономическим методам управления земельными ресур­сами, является **принцип платности** использования земли. Господство­вавшая до принятия действующего законодательства бесплатность пользования землей отрицательно сказалась на качестве земель и явилась причиной их бесхозности и даже оставления без обработки. Введение платы за землю в форме *земельного налога* и *арендной платы* призвано стимулировать собственников земельных участков, земле­пользователей и арендаторов экономно использовать земельные пло­щади при одновременном повышении эффективности их использования благодаря различным почвозащитным мероприятиям, введению севооборотов и способов обработки земли, соответствующих структуре почв.

Охрана земель от негативного антропогенного воздействия в процессе использования, приводящего к уплотнению почв, нарушению их экологического баланса, потере почвенного плодородия и другим отрицательным последствиям, а также предупреждение ухудшения эко­логической обстановки на территории из-за загрязнения окружающей природной среды и причинения вреда другим природным объектам — водам, лесам, животному миру — в результате хозяйственной деятель­ности на земле тесно связаны с **принципом экологизации** земельного права.

Реализуемый путем внедрения экологических требований в земель­но-правовые нормы, принцип экологизации позволяет обеспечить применение природоохранных технологий производства, осуществ­ление комплексных мер по охране земель от таких вредных процессов на почве, как эрозия, засоление, заболачивание, опустынивание, недо­пустимость размещения, строительства, эксплуатации объектов, отрицательно воздействующих на состояние земель, приводящих к их загрязнению химическими, радиоактивными, бактериальными и паразитарно-бактериальными веществами.

В. Метод земельного права.

Земельное право как самостоятельная отрасль правовой системы имеет присущий ему метод правового регулирования земельных отно­шений.

Метод земельного права представляет собой соответствующие ха­рактеру земельных отношений способы и приемы воздействия на участников отношений. Он складывается из установленных земельно-правовыми нормами прав и обязанностей участников регулируемых отношений и применения к ним мер государственного принуждения при несоблюдении ими правовых норм. Устанавливая права и обязанности участников отношений в виде предоставления им возможности совер­шать определенные действия или запрета на их совершение, земельно-правовые нормы определяют тем самым модель поведения участников земельных отношений. В зависимости от содержания правовое регулирование отношений осуществляется либо на основе *импе­ративного,* организационного воздействия посредством обязательных к исполнению предписаний и запретов, либо на основе *диапозитивного* воздействия посредством определения лишь пределов поведения участников отношений и предоставления им возможности свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в рамках установ­ленных пределов.

В тех случаях, когда нормы права участниками отношений добро­вольно не исполняются и нарушаются установленные ими права и обя­занности, применяется государственное принуждение к соблюдению норм путем привлечения виновных к правовой ответственности и приведения этих отношений в соответствие с правовыми требованиями. Меры государственного принуждения могут быть применены одной из сторон отношения, если она наделена по закону правом самостоятельно применять эти меры к другой стороне. Так, органы государственной власти и местного самоуправления в пределах предоставленной им ком­петенции вправе изъять земельный участок, используемый землеполь­зователем в случае нарушения его целевого назначения. Если ни одна из сторон отношений не наделена правом применять меры принуж­дения к другой стороне, государственное принуждение должно приме­няться судом, арбитражным судом или специально уполномоченным на то органом государства.

Многогранный характер земельных отношений, обусловленный положением земли, являющейся, с одной стороны, объектом собствен­ности, недвижимым имуществом, а с другой — частью природной сре­ды, предопределяет особенности метода земельного права как совокуп­ности комбинаций различных способов, образующих синтез методов регулирования, свойственных частному и публичному праву. Ре­гулирование земельных отношений, характеризующихся наличием элементов властвования, когда одна сторона отношений является носителем власти, а другая обязана выполнять се предписания, осуще­ствляется на основе применения императивного способа регулирования, присущего публичному праву.

**Императивный метод** регулирования земельных отношений имеет место применительно к отношениям, складывающимся в сфере госу­дарственного управления землей (определение порядка реализации функций государственного управления, ведения государственного зе­мельного кадастра, мониторинга земель, землеустройства), при уста­новлении порядка проведения земельных аукционов, конкурсов, а так­же ограничений по использованию земель (целевого характера исполь­зования, предельных размеров земельных участков), вызванных про­странственной ограниченностью земель, интересами компактной организации территории и застройки городских земель, экологической безопасности.

Регулирование земельных отношений, основанных на равноправии сторон, в том числе и в области частной собственности и самостоятель­ности хозяйствования на земле, основано на **диспозитивном методе***,* свойственном частному праву и предоставляющем участнику отно­шений право самостоятельного решения.

Соотношение императивного и диспозитивного методов регулирования земельных отношений исторически менялось в зависимости от изменений в содержании земельных отношений, их характера. С юридическим признанием земли недвижимостью и выте­кающим из этого регулированием земельных сделок в соответствии с гражданским законодательством публичный метод регулирования зе­мельных отношений, хотя и сохранился, но в значительной мере ус­тупил место методу, присущему частному, гражданскому, праву.

4. Правовые вопросы, стоящие перед российским земельным законодательством.

Таким образом, земля является предметом регулирования значительного числа от­раслей российского права: конституционного - при определении на ней государственных границ; административного - при разграничении территорий между субъектами Российской Федерации; гражданского - при совершении сделок с земельными участками; семейного - при ре­шении споров о разделе собственности супругов; финансового - при земельном налогообложении; аграрного — при использовании земель сельскохозяйственного назначения для выращивания сельскохозяйст­венных культур и т. д.

В связи с этим, можно определить следующие важнейшие направления в области земельных отношений, которые наиболее актуальны в российских условиях.

Во-первых, это вопрос о **праве собственности на землю**. В начале установления советской власти был провозглашен лозунг «Земля – крестьянам!». Но фактически крестьяне как класс был лишь пользователем земли, а полноправным собственником стало государство, провозгласившее себя единственным субъектом, имевшим право распоряжаться земельными ресурсами.

Теперь же, после отмены монополии государства на хозяйственную деятельность, вопрос о том, кто должен владеть землей, встал с нешуточной серьезностью. Поэтому так важно конкретно определить, разрешить ли частную собственность на землю или нет. В связи с этим возникает параллельно такие вопросы, как правовое обеспечение отношений государства с частным собственником земли, правовая проблема сохранения земельных недр за государством и пр.

Возникает еще такой вопрос, как проблема **платного землепользования**. Платное землепользование является одним из основополагающих принципов земельного права и обязательным условием эффективной эксплуатации, рационального использования, охраны и использования земель. По идее плата за землю должна стать регулирующим фактором, прямо воздействующим на пользователя земли.

В-третьих, это вопрос о так называемом **земельном кадастровом учете**. Из-за того, что ценность природных ресурсов не может быть выражена никакой денежной оценкой, земельный учет должен осуществляться по особой государственной системе земельного кадастра, учитывающего как специфику учитываемых земель, так и их ценность.

Кадастровый учет особо необходим в связи с обширностью территории России (где в наличии почти все существующие на Земле природно-климатические зоны), да и с устойчивой природной неоднородностью земли, которая бесконечно многообразна в своих различных проявлениях (различия почвенных покровов).

Подобно тому, как даже металл, являющийся наиболее прочным объектом, подвержен коррозии, так и земельные угодья в результате их хозяйственной эксплуатации подвержены негативным изменениям: эрозии почв, засолению, закислению, заболачиванию, зарастанию сорняками и т.д. Поэтому правила охраны земель являются в земельном праве всеобщими в отличие, к примеру, от гражданского права, которое распространяет такие правила на узкий круг объектов (территории, где проживает население).

В связи с этим возникает следующий немаловажный правовой вопрос, как **правовое обеспечение охраны земель**. Сейчас охрану земель обеспечивает специальная государственная служба земельного контроля, обладающая существенными правовыми средствами: правом беспрепятственного посещения землепользования, проверки порядка соблюдения земельного законодательства, привлечения к ответственности лиц, виновных в его нарушении, изъятия по суду участков, используемых нерационально и не в соответствии с их целевым назначением. Но необходимо усилить ответственность за нарушение земельного законодательства, вплоть до уголовного, ведь экологическая ситуация ухудшается с каждым годом.

Итак, сейчас перед российскими законодателями стоит задача правового наполнения целого комплекса вопросов, касающихся земельных отношений.

**Глава II. Характеристика развития земельного регулирования в Российской Федерации.**

1. Регулирование права собственности на землю.

До 1990 г. определяющим в содержании и раз­витии земельного законодательства было суще­ствование института исключительной государственной собственности на землю. Следствием это­го был прямой запрет на совершение сделок с землей. Совершение таковых признавалось юри­дически (в том числе уголовно) наказуемым дея­нием. Например, согласно ст. 136 Земельного ко­декса РСФСР (далее - ЗК РСФСР), принятого 1 июля 1970 г., купля-продажа, залог, завеща­ние, дарение, аренда, самовольный обмен земель­ными участками и другие сделки, в прямой или скрытой форме нарушающие право государст­венной собственности на землю, являлись недей­ствительными. Лица, виновные в совершении та­ких сделок, несли уголовную или административ­ную ответственность в порядке, установленном законодательством Союза ССР и РСФСР. Начи­ная с 1990 г. по настоящее время можно выделить три основных этапа становления нормативной правовой базы.

Вопрос о праве собственности земли является главным в развитии земельного рынка земли, который, по идее, должен сформироваться с появлением множества разнообразных собственников земли.

При определении критериев выделения этапов в развитии правовой базы рынка земли учитывались следующие по­ложения:

1. развитие правового регулирования рынка земли подчиняется общим тенденциям развития земель­ного законодательства по правилам соотношения катего­рий особенного и общего;
2. определяющим моментом в развитии правового регулирования рынка земли явилось решение (в законе) вопроса о праве собственности на зем­лю;
3. основными тенденциями в развитии правового ре­гулирования рынка земли стали:

а) переход от закрепления в законодательстве исключительной госу­дарственной собственности на землю к легальному при­знанию множественности форм собственности на землю и их равной защиты;

б) соответственно переход от абсо­лютного юридического запрета сделок с землей к их раз­решению путем постепенного расширения видов разре­шенных сделок, их субъектного состава при одновремен­ном сокращении ограничений правового, в том числе процедурного, характера (например, установление исчер­пывающего перечня оснований отказа к выдаче докумен­тов, удостоверяющих права на землю, и др.).

**Первый этап** (1990 - сентябрь 1993 гг.). Для этого этапа характерны переход от закрепления в законодательстве исключительной государственной собственности на землю к легальному признанию множественности ее форм и их рав­ной защиты. Одновременно происходит переход от абсолютного запрещения сделок с землей к их разрешению: законодательство предусматрива­ет возможность совершения некоторых сделок, ограничивая их по субъектному признаку (снача­ла только граждане) и устанавливая исчерпываю­щий перечень случаев их совершения. С первым этапом связано также легальное признание зе­мельных участков недвижимым имуществом.

Например, Указом Президента РФ от 27 дека­бря 1991 г. с 1 января 1992 г. гражданам, владе­ющим земельными участками на правах собст­венности, были разрешены их продажа другим гражданам и оформление сделок в местной администрации в следующих случаях: при выходе на пенсию по старости (за выслугу лет); при получе­нии земли в порядке наследования; при переселе­нии с целью организации крестьянского хозяйст­ва на свободных землях фонда перераспределе­ния; при вложении вырученных средств от продажи земли в перерабатывающие, торговые, строительные и обслуживающие предприятия на селе. Иные сделки купли-продажи земельных участков, не предусмотренные законодательством и данным Указом, объявлялись недействительны­ми (п. 12). Указом Президента РФ "О продаже зе­мельных участков гражданам и юридическим ли­цам при приватизации государственных и муници­пальных предприятий" от 25 марта 1992 г. было предоставлено право приобретать в собствен­ность гражданам и юридическим лицам земель­ные участки при приватизации государственных и муниципальных предприятий в соответствии с Основными положениями программы приватиза­ции государственных и муниципальных предпри­ятий в Российской Федерации на 1992 г., и при расширении и дополнительном строительстве объектов этих предприятий (наряду с арендой этих земельных участков), а также гражданам и их объединениям - земельные участки, предо­ставленные им для предпринимательской дея­тельности (по их желанию).

В 1992 г. в Конституцию (Основной Закон) РФ были внесены изменения, смысл которых состо­ял в признании множественности форм собствен­ности на землю. Устанавливались следующие формы собственности на землю:

* государственная (федеральная, республик в составе Российской Федерации, автономных областей и округов, Москвы и Санкт-Петербурга);
* муниципальная (района, города);
* частная (юридических лиц и граждан);
* коллективная (общая совместная и об­щая долевая).

Был снят мораторий на продажу земельных участков, принадлежащих физичес­ким и юридическим лицам и используемых для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, для садоводства и индивидуального жилищного строительства.

Указом Президента РФ "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участ­ками" от 23 апреля 1993 г. гражданам при пере­регистрации земельного участка, ранее предо­ставленного им бесплатно в пользование, не только оформлялось право собственности в отно­шении участка или его части в пределах действу­ющих на момент перерегистрации предельных норм предоставления земельных участков, но и было предоставлено право выкупить по своему желанию остальную часть участка в собствен­ность.

В целом, по официальным оценкам, законо­дательство этого этапа (его также можно оха­рактеризовать как законодательство первого эта­па земельной реформы), а именно:

* Закон РСФСР "О земельной реформе" от 23 ноября 1990 г.;
* Закон РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 22 ноября 1990 г.;
* Закон РСФСР "О плате за землю" от 11 октября 1991 г.;
* Земель­ный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г.;
* а также ряд указов Президента РФ и постановлений Пра­вительства РФ.

Они в основном решило проблему приватизации земли, хотя и с ограниченными правами по распоряжению земельными участка­ми и земельными долями.

**Второй этап** (октябрь 1993-1996 гг.). Отличи­тельной чертой этого этапа стали объявление зе­мельных участков недвижимым имуществом и разрешение всех основных видов сделок с землей. Указом Президента РФ "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной рефор­мы в России" от 27 октября 1993 г. земельные участки и все, что прочно с ними связано, были отнесены к недвижимости (п. 1). Граждане и юри­дические лица - собственники земельных участ­ков получили право продавать, передавать по на­следству, дарить, сдавать в залог, аренду, обмени­вать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ,кооперативов, в том числе с иностранными инве­стициями (п. 2). Было установлено, что оборот зе­мельных участков регулируется гражданским за­конодательством с учетом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального за­конодательства и данного Указа (п. 1). Права соб­ственников земельных долей по совершению сде­лок с принадлежащими им долями были урегули­рованы Указом Президента РФ "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 7 марта 1996 г. (п. 4). В том числе был предусмо­трен новый вид сделок с землей - передача зе­мельной доли на условиях договора ренты и пожизненного содержания.

**Третий этап** (1996 г. и по настоящее время). Для этого этапа характерны постановка в качест­ве цели создания единого правового режима не­движимого имущества и первые попытки форми­рования объектов недвижимости, их государст­венного учета, оценки и регистрации прав на них, исходя из общности правового режима земли и находящихся на ней зданий, строений, сооруже­ний и др.

Этот вывод следует как из Федерального зако­на "О государственной регистрации прав на не­движимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 г., так и из подзаконных нормативных пра­вовых актов. Например, Указом Президента РФ "О гарантиях собственников объектов недви­жимости в приобретении в собственность земель­ных участков под этими объектами" от 16 мая 1997 г. установлено следующее правило: "При­ватизацию зданий, строений, сооружений, поме­щений, объектов незавершенного строительства осуществлять в дальнейшем, как правило, вместе с земельными участками (соответствующей до­лей земельного участка), на которых они распо­ложены".

Готово ли действующее земельное законода­тельство к восприятию нового подхода в регули­ровании отношений на рынке земли? Имеющееся федеральное земельное законодательство (как система законодательных актов) обладает рядом особенностей:

Во-первых, при наличии кодификационного ак­та - ЗК РСФСР, принятого 25 апреля 1991 г., земельные отношения регулируются также рядом иных специальных законодательных актов: Зако­ном РСФСР "О крестьянском (фермерском) хо­зяйстве" от 22 ноября 1990 г.; Законом РФ "О плате за землю" от 11 октября 1991 г.; Законом РФ "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсоб­ного и дачного хозяйства, садоводства и индивиду­ального жилищного строительства" от 23 декабря 1992 г.; Федеральным законом "О мелиорации земель" от 10 января 1996 г. и др.

Во-вторых, зна­чительная часть статей ЗК РСФСР (около 40%) признана недействующей. Наконец, попытки провести новую кодификацию земельного законо­дательства (принять новый земельный кодекс) вот уже более четырех лет не имеют успешного завер­шения. Таким образом, земельное законодатель­ство, считаясь юридически кодифицированной от­раслью законодательства, фактически сегодня та­ковой не является. Все сказанное в полной мере распространяется и на ситуацию с правовым регу­лированием отношений, связанных с правом собственности на землю. В сложившейся ситуации на указы Президента РФ ложится основная нагрузка в регулировании земельных отношений в целом и отношений на рынке земли - в особенности. Фактически именно указы Президента РФ составляют нормативную правовую базу регулирования отношений, связан­ных с рынком земли.

В настоящее время насчитывается также бо­лее 160 нормативных правовых актов Правитель­ства РФ, регулирующих отношения по использо­ванию и охране земель, проведению земельной (аграрной) реформы и связанные с ними иные земельные отношения. Однако лишь единицы из них содержат нормы, регулирующие отношения, связанные с рынком земли. Действуют также бо­лее 70 ведомственных нормативных правовых актов в этой области. Их анализ показывает, что лишь отдельные акты содержат нормы, регулиру­ющие отношения, связанные с рынком земли.

Общие положения о праве собственности являются определяющими для даль­нейшего развития земельных отношений. Они за­креплены в ст. 35 Конституции РФ. Однако ряд из них до сих пор не получил надлежащего разви­тия в федеральных законах, в том числе земель­ных.

К числу таких проблем по-прежнему отно­сятся **ограничения**, установленные в ряде субъек­тов РФ**, по передаче в частную собственность земельных участков в городах**. Нет четкого зако­нодательного регулирования порядка распоряже­ния гражданами земельными участками, находящимися в их собственности. Например, несмотря на то, что в Указе Президента РФ "О регулирова­нии земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" от 27 октября 1993 г. предус­мотрен исчерпывающий перечень оснований для отказа в выдаче свидетельства на право собствен­ности на землю, нотариусы и органы, осуществ­ляющие государственную регистрацию докумен­тов о правах на недвижимость, требуют справку об отсутствии споров о границах земельного уча­стка для совершения сделки.

В некоторых случаях требуется специальное регулирование отношений собственности на зем­лю нормами земельного законодательства. На­пример, формальное применение гражданского законодательства к собственникам земельных до­лей, возникших при приватизации сельскохозяйст­венных угодий, не позволяет выделить земельную долю в натуре (на местности), так как получить согласие значительного количества участников об­щей долевой собственности (500-3000 человек) на выдел земельной доли в натуре (на местности), нотариально удостоверить согласие каждого на практике невозможно.

Еще одна проблема - **разграничение государ­ственной собственности на землю на федераль­ную и субъектов Федерации**. Ее решение видится в принятии (в соответствии с положениями ст. 72 Конституции) федерального закона о разграниче­нии земель, находящихся в государственной соб­ственности. Проведение такого разграничения в федеральном законе позволит кроме закрепления критериев отнесения земель к федеральной соб­ственности, собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности опре­делить порядок, в соответствии с которым и будут проводиться фактическое выделение земель и формирование объектов собственности, принад­лежащих Российской Федерации, ее субъектам, муниципальным образованиям.

С другой стороны, это позволит соблюсти ба­ланс интересов Федерации, ее субъектов и муни­ципальных образований, так как передача собст­венности в первую очередь должна послужить развитию экономики и укреплению материальной базы органов местного самоуправления. До проведения такого разграничения невозможно дать четкий ответ на вопрос, какие государствен­ные органы имеют право распоряжаться земель­ными участками, находящимися в государствен­ной собственности, и какими земельными участ­ками имеют право распоряжаться органы местного самоуправления. В соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федера­ции" в исключительном ведении представи­тельных органов местного самоуправления нахо­дится установление порядка управления и распо­ряжения муниципальной собственностью. Однако фактически эта норма не может приме­няться, так как объекты муниципальной земель­ной собственности еще не выделены из земель, находящихся в государственной собственности.

2. Плата за землю.

Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений, в частности по вопросу платного землепользования, в последнее время стала одной из наиболее актуальных и широко обсуждаемых в российском обществе. Принцип платного использования земель, установленный Законом РСФСР от 11 октября 1991 года «О плате за землю», является одним из основополагающих принципов земельного права и обязательным условием эффективной эксплуатации, рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия, почвообеспечения, развития инфраструктуры в населённых пунктах, а также формирования специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Формами платы за землю являются: земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли.

Плательщиками земельного налога являются все физические и юриди­ческие лица, использующие землю на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, пользова­ния. Арендаторы уплачивают аренд­ную плату, которая является самостоятельным видом платежа.

Предметом налогообложения или взимания арендной платы является конкретный земельный участок, находящийся в собственности, пользовании, пожизненном наследуемом владении или аренде на территории Российской Федерации.

Собственники земли, землевладель­цы и землепользователи (кроме арендаторов, с которых взимается аренд­ная плата) облагаются ежегодным земельным налогом. При этом размер земельного налога не зависит от ре­зультатов их хозяйственной деятель­ности и устанавливается на основе ренты, исходя из основных критери­ев, определяющих хозяйственную ценность земель (основное целевое на­значение земли, т. с. целевая катего­рия, к которой отнесен земельный уча­сток; степень пригодности участка для удовлетворения конкретно-опреде­лённых хозяйственных нужд; место­расположение участка в данном хо­зяйственно-экономическом простран­стве: других природных и экономи­ческих условий), в виде стабильных платежей за единицу земельной пло­шали в расчёте на год. Порядок и сроки проведения оценок земель ус­танавливаются законами субъектов Российской Федерации.

Арендная плата за земельный уча­сток (размер, условия и сроки её вне­сения) устанавливается договором между собственником и арендатором. В соответствии со статьёй 1, пункта 15 Федерального закона Российской Федерации от 9 августа 1994 года № 22-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон РСФСР «О пла­те за землю» арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме.

Нормативная цена земли вводит­ся для обеспечения экономического регулирования отношений при по­купке, выкупе и передаче земельных участков в собственность гражданам, определении коллективно-долевой собственности на землю, передаче её по наследству, дарении, для полу­чения под залог земли банковского кредита и в некоторых других слу­чаях. Порядок определения нор­мативной цены земли установлен постановлением Правительства Рос­сийской Федерации от 15 марта 1997 года № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Закон разграничивает налого­обложение земель сельскохозяй­ственного назначения и несель­скохозяйственных угодий. При этом объектами обложения земель­ным налогом и взимания аренд­ной платы являются конкретно-определённые земельные участки, части земельных участков, земель­ные доли (при общей долевой соб­ственности на земельный участок, в том числе без выдела доли в натуре), предоставленные юриди­ческим и физическим лицам в соб­ственность, владение или пользо­вание (аренду). К ним, в частно­сти, относятся:

* сельскохозяйственные угодья, предоставленные для ведения сельскохозяйственного произ­водства и подсобного сельского хозяйства;
* земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, индивидуаль­ного садоводства, огородничества и животноводства, сено­кошения и выпаса скота;
* земельные участки, предостав­ленные кооперативам граждан для садоводства, огородничества и животноводства;
* служебные земельные наделы;
* земельные участки для жилищ­ного, дачного, гаражного стро­ительства и иных целей;
* земли промышленности, транс­порта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энер­гетики;
* земли лесного фонда, лесов экс­плуатационного назначения, предоставленных для заготовки древесины;
* земли водного фонда, предостав­ленные для хозяйственной дея­тельности;
* земли лесного и водного фондов, предоставленные для рекреаци­онных целей.

**Земельный налог на сельскохо­зяйственные** угодья устанавлива­ется с учётом состава угодий, их качества, площади и местоположе­ния, а минимальные ставки земель­ного налога за один гектар пашни и других сельскохозяйственных угодий устанавливаются органами законодательной (представитель­ной) власти субъектов Российской Федерации, исходя из средних размеров налога с одного гектара пашни и кадастровой оценки уго­дий по группам почв пашни, а так­же многолетних насаждений, сено­косов и пастбищ.

**Земельный налог за участки, предоставленные в сельской ме­стности гражданам** для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного стро­ительства, индивидуального садо­водства, огородничества и живот­новодства, сенокошения и выпаса скота, взимается со всей площади земельного участка по средним ставкам налога за земли сельско­хозяйственного назначения адми­нистративного района как за уча­стки в границах сельских населён­ных пунктов, так и вне их черты. Земельный налог за участки, пре­доставленные гражданам и юри­дическим лицам в границах сель­ских населённых пунктов для иных целей, взимается со всей площади земельного участка в размере 3 копеек за кв. м. Органам местного самоуправления в отношении перечисленных земель­ных участков, с учетом их благо­приятного размещения, предостав­лено право повышать ставки зе­мельного налога (но не более чем в два раза).

**Плата за земли несельскохо­зяйственного назначения** (т.е. за земли городов, рабочих, курорт­ных и дачных посёлков) осуще­ствляется всеми предприятиями, организациями, учреждениями и гражданами, имеющими в соб­ственности, владении и/или пользовании земельные участки. Налог за эти земли взимается по ставкам, устанавливаемым на ос­нове средних ставок для городс­ких (поселковых) земель. Сред­ние ставки дифференцируются в зависимости от местоположения и зоны градостроительной ценности территории органами местного са­моуправления городов (посёлков), а границы зон определяются (ус­танавливаются) в соответствии с экономической оценкой террито­рии, генеральными планами и про­ектами детальной планировки и за­стройки территорий городов (по­сёлков). В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые зданиями (стро­ениями, сооружениями), и приле­гающие к ним участки, необходи­мые для их содержания, а также санитарно-защитные, технические и другие зоны объектов, если они не предоставлены в пользование иным юридическим лицам и граж­данам.

Налог за часть площади земель­ных участков сверх установлен­ных норм их отвода (за исключе­нием дачных участков и индивидуальных гаражей, в отношении которых установлено, что налог за часть площади сверх установлен­ных норм их отвода, но в пределах двойной нормы, взимается в раз­мере 15%, а свыше двойной нор­мы — по полным ставкам земель­ного налога, установленного для городских земель), по общему пра­вилу взимается в двукратном раз­мере.

**Налог за земли, занятые жилищ­ным фондом (независимо от фор­мы собственности), а также лич­ным подсобным хозяйством, дач­ными участками, индивидуальны­ми и кооперативными гаражами в границах городской (поселковой) черты,** взимается со всей площади земельного участка в размере трех процентов от ставок земельного на­лога, установленных в городах и поселках городского типа, но не ме­нее 6 копеек за кв. м.

**Налог за земли, предоставлен­ные (приобретённые) для садовод­ства, огородничества, животновод­ства** (включая земли, занятые строе­ниями и сооружениями), в преде­лах городской (поселковой) черты устанавливается в размере 6 копеек за кв. м. Налог за земли сельско­хозяйственного использования в пределах городской (поселковой) черты устанавливается в двукрат­ном размере ставок налога за сель­скохозяйственные угодья аналогич­ного качества соответствующего ад­министративного района.

В соответствии со статьёй 77 Зе­мельного кодекса РСФСР к землям сельскохозяйственного использова­ния в городах (поселках) относят­ся пашня, сады, виноградники, ого­роды, сенокосы, пастбища.

**Налог за расположенные вне на­селенных пунктов земли промышленности** (включая карьеры и тер­ритории, нарушенные производ­ственной деятельностью), транспор­та, связи, радиовещания, телевиде­ния, информатики и космического обеспечения устанавливается в раз­мере 20% от средних ставок земель­ного налога, установленных для поселений численностью до 20 ты­сяч человек. В настоящее время для городов и других населенных пунк­тов с численностью до 20 тысяч че­ловек действуют следующие средние ставки земельного налога (коп./ кв. м. в расчете на год по экономи­ческим районам Российской Феде­рации): Северный - 15; Северо-западный - 27; Центральный - 30; Волго-Вятский - 24; Центрально­черноземный - 27: Поволжский - 27; Северо-Кавказский - 24; Уральский - 21; Западно-Си­бирский - 18; Восточно-Сибирс­кий - 15; Дальневосточный - 18.

За земли, занятые полигонами (кроме военных) и аэродромами вне населённых пунктов, налог устанав­ливается в соответствии со средним размером налога за один гектар зе­мель преобладающего на данной тер­ритории сельскохозяйственного или лесохозяйственного использования. В данный момент законодательством установлены следующие средние размеры земельного налога с пашни (руб./га по субъектам, районам Российской Федерации): Рес­публика Саха (Якутия) — 3,49; Республика Северная Осетия — 18,54 (самая высокая ставка); Мурманская область —2,48 (самая низкая ставка).

**Налог за земли водного фонда вне населенных пунктов** как покры­тых, так и не покрытые водой, пре­доставленные для хозяйственной де­ятельности или в рекреационных целях, взимается по средним став­кам налога с земель сельскохозяй­ственного назначения администра­тивного района.

Налог **за земли лесного** фонда устанавливается на период лесопользования с единицы площади осво­енных лесов эксплуатационного на­значения, на которых проводится заготовка древесины, и взимается н составе платы за пользование леса­ми в размере 5% от платы за древе­сину, отпускаемую на корню, в по­рядке, установленном приказом Рослесхоза и Госналогслужбы России от 5 января 1998 года № 3, АП-3-04/2 «О порядке взимания платы за древесину, отпускаемую на кор­ню, с учетом применения минимальных ставок платы, утвержденных постановлением Правительства РФ от 19.09.1997 «1199 «О минимальных ставках платы за древесину, отпускаемую на корню».

3. Государственный земельный кадастр.

В условиях проведения земельной реформы в России одним из приоритетов в регулировании зе­мельных отношений выступает правовое обеспе­чение управления земельными ресурсами. Важ­нейшим инструментом информационного обес­печения управления является государственный земельный кадастр (далее - ГЗК) как система, со­держащая необходимые сведения и документы о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, категориям зе­мель, о качественной характеристике и народно­хозяйственной ценности земель (ст. 110 Земель­ного кодекса РСФСР).

Становление и развитие земельного рынка требуют обеспечения защиты прав на землю, га­рантий для осуществления и активизации сделок с земельными участками, поступления регуляр­ных платежей за земли. Такая потребность в значительной мере удовлетворяется созданием современного ГЗК, призванного обеспечить ор­ганы исполнительной власти и местного само­управления информацией о состоянии земель в Российской Федерации, а также удовлетворить информационный спрос на рынке недвижимости.

Это предопределяет необходимость создания и ведения ГЗК как единой государственной мно­гоцелевой информационной системы на качест­венно новой законодательной основе. В настоя­щее время правовая база ГЗК состоит из Земель­ного кодекса РСФСР (ст. 110-111), ГК РФ, указов Президента РФ и постановлений Правительства РФ. 21 июля 1997 г. принят Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недви­жимое имущество и сделок с ним". Анализ зако­нодательства РФ о ГЗК свидетельствует о его несовершенстве и отставании от требований времени.

**Во-первых,** нормативные правовые акты о со­здании ГЗК как новой системы, соответствующей современным требованиям, отсутствуют. Ведение же ГЗК в общих чертах лишь продекларировано в Положении о порядке ведения госу­дарственного земельного кадастра, утвержден­ном постановлением Правительства РФ "О со­вершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации" от 25 августа 1992 г. и Указе Президента РФ "О го­сударственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" от 11 дека­бря 1993 г. Современных методов ведения ГЗК, урегулированных правом, нет.

**Во-вторых,** нормативные правовые акты обеспечивают главным образом регистрацион­ную часть ГЗК, тогда как другие его подсистемы (формирование земельного участка, государст­венный учет и оценка земельного участка) оста­лись без правового регулирования.

**В-третьих,** нормативные правовые акты со­держат множество противоречий, коллизий, терминологических вольностей. Приведем на­глядный пример непозволительного для законо­дателя обращения с той самой "буквой закона", о которой так часто говорят юристы: "государ­ственная регистрация недвижимости'' (название ст. 131 ГК РФ) и "государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней" (п. 3-5 ст. 131 ГК РФ); ''регистрация документов о правах на не­движимость" (Указ Президента РФ "О государ­ственном земельном кадастре и регистрации доку­ментов о правах на недвижимость" от 11 декабря 1993 г. и "Регистрация данных..." (п. 8 Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра); "регистрационная (поземельная) кни­га" (п. 3 Указа Президента РФ "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной рефор­мы в России" от 27 октября 1993 г.) и "поземель­ная книга" (п. 3 Указа Президента РФ от 11 декаб­ря 1993 г.).

**В-четвертых,** нормативные правовые акты приводят к отрицательным последствиям в правоприменительной практике. Например, ГК РФ установил, что в едином государственном реестре подлежат регистрации права на недвижимые ве­щи (п. 1 ст. 131), тогда как Указ Президента РФ "О дополнительных мерах по ипотечному креди­тованию" от 28 февраля 1996 г. предусматривает в Едином государственном реестре учет всех данных государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 16). Следовательно, должны быть созданы два еди­ных (единых - !?) государственных реестра прав. Один единый государственных реестр, в котором производится сама регистрация прав на недвижи­мое имущество и сделок с ним учреждениями юс­тиции, другой единый государственный реестр, в котором производится только учет данных госу­дарственной регистрации и ведение которого обеспечивается Федеральной комиссией по не­движимому имуществу и сделок с ним.

Этот перечень можно было бы продолжить. Но вывод ясен уже сейчас: невозможно использо­вать существующую правовую базу для создания полноценной единой государственной многоцеле­вой информационной системы и добиться едино­образия в ее ведении.

Попытки кроить свое будущее по чужим лека­лам, слепое подражание западному опыту, несовершенство, а в ряде случаев отсутствие федерального законодательства способствовали активному законотворческому процессу в субъ­ектах РФ и муниципальных образованиях. Ана­лиз нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов субъектов РФ и му­ниципальных образований выявил их противоре­чие федеральному законодательству и отсутст­вие единообразных требований к ГЗК. Все это создает правовой беспредел, который ведет к тому, что в России появились "государственные кадастры недвижимости", "кадастры недвижи­мости", "городские кадастры", "земельно-иму­щественные кадастры", "земельно-кадастровые системы" и т.д. Приведем пример из практи­ки города Санкт-Петербурга.

В Санкт-Петербурге в течение двух лет функ­ционирует "единая система регистрации объек­тов недвижимости и прав на них. По мнению ее создателей, система "наиболее полно сочетает в себе реалии существующего рынка, особенности российского законодательства и зарубежный опыт регистрации". Между тем в системе исполь­зуется противоречащее законодательству поня­тие "государственный кадастр недвижимости", которое, на взгляд создателей, "соответствует термину "государственный земельный кадастр" в его классическом понимании. Однако сложивша­яся в России нормативная практика неоправданно узко трактует земельный кадастр, сводя его к банку данных лишь о земельных участках, что уже сегодня некорректно в связи с данным в ГК РФ определением недвижимости. Кадастр - как это ни назвать - безусловно должен содержать информацию обо всех объектах недвижимости, от земельных участков и имущественных ком­плексов до квартир". А как с другой недвижимо­стью: лес, водные объекты, недра? Или, по мне­нию авторов, это не недвижимость, раз не входит в "государственный кадастр недвижимости"?

Сознавая важность и сложность задач, решае­мых в рамках ГЗК, Правительство РФ издало ряд постановлений, в том числе постановление от 3 ав­густа 1996 г., утвердившее Федеральную целевую программу "Создание автоматизированной сис­темы ведения государственного земельного када­стра". Программа в числе основных мероприя­тий, направленных на создание системы ведения ГЗК, предусматривает прежде всего формирова­ние ее правовой базы. В 1996-1997 гг. должны быть разработаны проекты федеральных зако­нов, регламентирующие ведение ГЗК; в 1996-2000 гг. - проекты правовых актов, обеспечиваю­щие функционирование кадастровой системы учета земельных ресурсов.

Уже в сентябре 1996 г. Центром Земельного Права по заказу Госкомзема России был разрабо­тан проект федерального закона "О государст­венном земельном кадастре Российской Федера­ции", основанный на действующем законодатель­стве, национальном и международном опыте. Его концепция сводится к следующему. ГЗК РФ пони­мается как единая государственная информаци­онная система, содержащая совокупность доку­ментов и сведений о правовом режиме земель, их распределении по категориям, собственникам зе­мель. землевладельцам, землепользователям, арендаторам и другим держателям прав, о видах использования земель, их качестве и экономичес­кой ценности; ведение ГЗК РФ включает этапы формирования земельных участков, государст­венного учета земель (земельных участков), их качественной оценки и государственной регист­рации прав на землю.

Установлены: перечень сведений (показате­лей) ГЗК, базовые кадастровые документы и документооборот, терминология, связи кадастровой системы с другими информационными системами в целях ее ведения и эффективного функционирования, состав пользователей, их права и обязанности, а также условия пользования кадастровой системой. Именно такой порядок ведения ГЗК и регламентация всех процедур кадастрового процесса обеспечат юридически процессуальную определенность и единообразие на всех уровнях управления, а также позволят уменьшить количество земельных споров и связанных с ними административных и судебных разбирательств.

Проект федерального закона был одобрен всеми субъектами РФ и Правительством РФ. Но по предложению Минюста России его передача на рассмотрение в Государственную Думу была отложена до принятия нового Земельного кодек­са РФ. Однако Минюсту России отсутствие дан­ного нормативного правового акта не помешало пропустить Федеральный закон "О государствен­ной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон), ко­торый регулирует последнюю из подсистем ГЗК.

Правильность этой позиции подтвердилась, когда Президент России Б. Ельцин, выступая на "круглом столе", подчеркнул, что необходимо принятие минимальных законов, без которых даже самый лучший Земельный кодекс работать не бу­дет. Во главу этих Законов был поставлен Закон о государственном кадастре.

**Глава III. Характеристика и особенности развития земельного регулирования в Республике Саха (Якутия).**

1. Особенности земельной реформы в республике.

Земельная реформа в Республике Саха (Якутия) означает, как и по России в целом, реформу основно­го производственного отношения — отношения собственности. В этом смысле земельная реформа не только отражает земельные отношения по поводу пользования, владения и распоряжения зем­лёй, но имеет глубокую сущность. Она создаёт условия для ради­кального изменения производственных отношений по поводу удов­летворения потребностей человека, выгодного обмена продуктами труда, организации производства по новой технологии, т.е. новой модели организации общества, изменения социалистического спо­соба производства, в частности, возрождение традиционного стиля, образа и уклада жизни якутского народа.

Исходя из этого, проведение земельной реформы в республике преследует следующие цели:

* переустройства сложившихся земельных отношений в эконо­мике на основе создания земельных фондов перераспределения, ликвидации государственной и общинно-коллективной монополии на земле;
* создание условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной эко­номики. Однако, проводимая реформа на первом этапе переходно­го периода должна максимально способствовать организации и становлению новых форм хозяйствования, основанных на частной собственности;
* возрождение традиционного уклада жизни коренного населе­ния, наиболее приспособленного к самым неблагоприятным геогра­фическим, климатическим и экономическим условиям. На этой основе добиваться конечной цели земельной реформы — наиболее полного и рационального использования земли и её охраны.

Проведение земельной реформы в республике сопряжено со многими трудностями и отличительными особенностями. Это, пре­жде всего, связано с осуществлением реформы на обширной тер­ритории (1/5 части Российской Федерации), охватывающей раз­личные природно-климатические и почвенно-биологические зоны.

Уникальность ведения сельского хозяйства на этой территории заключается в том, что оно на использование естественных сельскохозяйственных угодий: сенокосов и пастбищ. На этих угодьях трудно представить проведение качественной сравнительной оцен­ки почв по их важнейшим агрохимическим свойствам. Раньше, при отсутствии общественного интереса, почвенно-биологические обследования порою проводились некачественно. Они осуществлялись как государственные мероприятия без тесной увязки с раци­ональным использованием естественных угодий. В результате зе­мельная реформа проводится в условиях несовершенной базы земельно-кадастровой информации.

Наконец, субъективные трудности связаны с недостаточно раз­витой законодательной базой. До сих пор нет Земельного кодекса Республики Саха, вытекающих из него конкретных законов: "О землеустройстве", "Об аренде земли", "Об административной от­ветственности за использование земли" и т.д. Как показывает ис­тория, проведение земельной реформы было тесно увязано с адми­нистративно-территориальным устройством. Например, отсутствие законного статуса наслега, как административно-территориальной единицы, усложняет организацию практической работы по земель­ной реформе.

Проведение земельной реформы в республике условно можно разделить на этапы.

**2. Первый этап земельной реформы – закон «О земельной реформе».**

**Первый этап** — это как бы подготовительный этап, который начинается с принятием Закона Республики Саха (Якутия) "О земельной реформе" от 04.03.91 № 419-12. Этот закон явился первым нормативным актом, принятым законодательным органом республики в области земельных отношений.

Отметим основные статьи данного закона, определившие направление земельной реформы в Республике Саха (Якутия).

**Статья 1.** Земельная реформа в республике проводится в целях перераспределения земли для создания условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель и возрождения национальных традиций использования природных ресурсов народами республики. В ходе земельной реформы осуществляется перерегистрация права владения и пользования землей граждан, других юридических лиц – владельцев и пользователей земли с закреплением их прав на землю в порядке, установленном Земельным кодексом Якутской-Саха СССР.

Проведение земельной реформы возлагается на сельские, поселковые, городские и районные Советы народных депутатов, Государственный Комитет Якутской-Саха ССР по земельной реформе и земельным ресурсам. Для проведения реформы привлекаются Министерство сельского хозяйства и продовольствия Якутской-Саха ССР, АПК «Север» и Министерство лесного хозяйства с участием других заинтересованных министерств и ведомств республики и их органов на местах.

На Государственный комитет Якутской-Саха ССР по земельной реформе и земельным ресурсам возлагаются землеустроительная, организационная, контрольная и консультативная функции по проведению земельной реформы и рациональному использованию земельных ресурсов

**Статья 2.** В соответствии с законом Якутской-Саха ССР о государственном статусе Якутской ССР земля, ее недра, воды, леса, растительный и животный мир являются ее исключительной собственностью.

Земельные участки для производства сельскохозяйственной продукции, ведения традиционных отраслей хозяйствования предоставляются во владение или пользование. Передача земельных участков в частную собственность, купля-продажа земли и иные сделки с нею на территории республики не допускаются.

**Статья 3.** Земельные участки предоставляются гражданам, предприятиям, учреждениям и организациям во владение или во временное пользование, в том числе и аренду.

В пожизненно наследуемое владение граждан передаются земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, в том числе и для садоводства, животноводства, строительства дач, сайылыков, гаражей, а также иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства и индивидуальной предпринимательского производства и индивидуальной предпринимательской деятельностью.

На этих земельных участках землевладелец вправе возводить жилой дом и хозяйственные постройки, предусмотренные Уставами товариществ и кооперативов.

Возврат земельных участков бывшим собственникам и их наследникам не допускается.

Иностранным гражданам земельные участки в пожизненное наследуемое владение не допускается.

Во временное пользование граждан земельные участки передаются для целей огородничества, сенокошения, выпаса скота и традиционных видов промысла.

В аренду земельные участки передаются местными Советами народных депутатов на установленный договором срок.

**Статья 5.** С началом проведения земельной реформы ранее выданные государственные акты и иные документы, удостоверяющие право пользования землей сельскохозяйственных и иных предприятий, учреждений и граждан, считаются утратившими силу, а землепользователи объявляются временными до проведения перерегистрации и нового юридического закрепления земельных участков во владение или пользование, но не более 2 лет с момента вступления в действие настоящего Закона. По истечении этого срока названное право утрачивается.

**Статья 9.** Использование земли на территории Якутской-Саха ССР является платным.

Землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом, размеры которого устанавливаются правительством Якутской-Саха ССР.

Несмотря на то, что сейчас республика поменяла свое официальное название – с «Якутская Саха-ССР» на «Республика Саха (Якутия)», этот закон действует до сих пор, так как еще не был принят аналогичный закон с соответствующими исправлениями.

Этим законом были отменены все действующие на территории респуб­лики законодательные акты, регулирующие земельные отношения. Проводилась сплошная инвентаризация земли, зачисленная в специальный земельный фонд перераспределения. Впервые был со­здан спецземфонд из неиспользуемых земель сельскохозяйственно­го назначения на площади 236.4 тыс. га. Были отменены все необоснованные ограничения в развитии приусадебного землеполь­зования, сдерживающие расширение личных подсобных хозяйств граждан, садоводства и огородничества. Началось возрождение крестьянских хозяйств. На землях специального земельного фонда было создано 297 хозяйств на общей площади 17.5 тыс. га, в том числе 3.7 тыс. га сенокосных угодий, 219 га пашни и залежи. Уточнялись границы населённых пунктов.

3. Второй этап земельной реформы – регулирование платы за землю.

**Второй этап** земельной реформы непосредственно связан с при­нятием законов "О крестьянском хозяйстве", "О плате на землю" и принятием и осуществлением Указа Президента Республики Саха (Якутия) "О неотложных мерах по осуществлению аграрной реформы в Республике Саха (Якутия)" от 23.03.92 № 108 и соответствующим постановлением Правительства от 24.04.92 № 198.

Закон о крестьянском хозяйстве аналогичен соответствующему закону о крестьянском хозяйстве Российской Федерации и определяет экономические, социальные, правовые принципы организации и деятельности крестьянских хозяйств и их ассоциаций на территории республики.

Закон о плате за землю имеет свои особенности, раскрытию которых может помочь полное изложение его в работе.

**Закон Республики Саха (Якутия) O плате за землю.**

Раздел I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Использование земли в Республике Саха (Якутия) является платным. Формами платы являются: земельный налог, арендная плата.

Землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Плательщиками земельного налога являются юридические и физические лица, которым земля предоставлена во владение или пользование в установленном порядке; плательщиками арендной платы являются юридические и физические лица, арендующие землю у Совета народных депутатов.

Статья 2. Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования и освоения новых земель, повышения плодородия и охрана почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах и формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Статья 3. Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности землевладельцев и землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Ставки платы за землю устанавливаются правительством республики с учетом изменения в системе цен.

Статья 4. Объектом налогообложения и арендной платы являются предоставленные во владение, пользование и аренду: сельскохозяйственные угодья всех категорий земель; прусадебные, садовые, дачные и огородные участки; земли под освоенными лесами эксплуатационного значения, на которых производится заготовка древесины; земельные участки в черте (границах) населенных пунктов; земельные участки промышленности, транспорта, связи, обороны, органов власти и управления, рекреационного и иного назначения. В площадь объекта платы за землю включаются участки, занятые строениями и сооружениями, а также земельные участки, необходимые для содержания любого рода строений. Ставка земельного налога устанавливается в расчете на один гектар угодий, с учетом их качества и местоположения.

Статья 5. Размер ставки земельного налога устанавливается районными (городскими) Советами народных депутатов для каждого землевладельца или землепользователя, исходя из нормативов, утвержденных Кабинетом Министров Республики Саха (Якутия).

Раздел II. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛИ

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Статья 6. С колхозов, совхозов, других государственных и кооперативных сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств взимается только плата за использование земли, все остальные виды налогов по отношению к ним не применяются. На предприятия, имеющие доход от несельскохозяйственной деятельности, превышающий 25%, это положение не распространяется. Сельскохозяйственные предприятия индустриального типа (птицефабрики, тепличные комбинаты, зверофермы, зверосовхозы, животноводческие комплексы и другие на самостоятельном балансе) по перечню, утвержденному Кабинетом Министров Республики Саха (Якутия), кроме налога на землю, уплачивают и другие налоги в установленном порядке.

Статья 7. Земельный налог за участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного строительства, под дачи, сайылыки устанавливается со всей площади участка в размере 3 копеек за квадратный метр в городах и 1,5 копеек за квадратный метр в поселках и сельских населенных пунктах: Местным Советам народных депутатов предоставляется право повышать эти ставки не более чем в 5 раз за площади, превышающие установленные ими нормативы отводов для указанных целей.

Налог за участки, предоставленные гражданам для сенокошения, выпаса скота, устанавливается согласно ставкам налога за сельскохозяйственные угодья. Взимание налога с владельцев строений и земельного налога, предусмотренных Положением о местных налогах, утвержденным Указом Президиума Верховного Совета СССР от 26 января 1981 года, а также сельскохозяйственного налога прекращается с момента, введения в действие настоящего Закона.

Статья 8. Налог за земли сельскохозяйственного использования, в том числе переданных гражданам, в черте населенных пунктов, исчисляется в порядке, предусмотренном статьями 6 и 7 настоящего Закона.

Раздел III. ПЛАТА ЗА ЗЕМЛИ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО

НАЗНАЧЕНИЯ.

Статья 9. Плата за использование земли в черте городов и населенных пунктов взимается со всех предприятий, организаций, учреждений, кооперативов и граждан, имеющих во владении или пользовании земельные участки по ставкам, утвержденным Кабинетом Министров Республики Саха (Якутия), которые дифференцируются по численности населения, по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории соответствующими Советами народных депутатов (за исключением земель сельскохозяйственного использования, а также занятых личным подсобным хозяйством, садами, огородами, дачами и индивидуальной застройкой. В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам. Налог за земельные участки, превышающие по площади установленные нормы отвода, взимается в троекратном размере.

Статья 10. Налог за земли, предоставленные гражданами юридическим лицам для предпринимательской деятельности в черте населенных пунктов и их пригородных зон исчисляется по ставкам налога за земли городов и населенных пунктов.

Статья 11. Налог за земельные участки, предоставленные гражданам и их объединениям для строительства гаражей, устанавливается в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящего Закона.

Статья 12. Налог за земли промышленности, связи, транспорта, за земли, предоставленные для обеспечения деятельности органов власти и управления Российской Федерации, Вооруженных Сил, пограничных, внутренних и железнодорожных войск, космических систем, расположенные вне населенных пунктов устанавливается в троекратном размере средних ставок налога административного района за земли сельскохозяйственного назначения.

Статья 13. Налог за земли водного фонда как покрытые, так и не покрытые водой, предоставленные для хозяйственной деятельности или в рекреационных целях, взимается по средним ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения административного района.

Статья 14. Ежегодная плата за земли лесного фонда устанавливается с единицы площади лесов эксплуатационного назначения, на которых проводится заготовка древесины. Плата за земли лесного фонда взимается с лесозаготовителей и граждан в составе попенной платы в размере двух процентов от стоимости ежегодного нормативного объема лесозаготовок по лесным таксам. Налог за пользование сельскохозяйственными угодьями в составе лесного фонда устанавливается в тех же размерах, что и для земель сельскохозяйственного назначения аналогичного качества. Налог за земли лесного фонда, предоставленные в установленном порядке для рекреационных целей, определяется в размере платы за земли лесного фонда эксплуатационного назначения.

Раздел IV. ЛЬГОТЫ ПО ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЮ

Статья 15. От платы за землю освобождаются: заповедники, национальные парки, ботанические сады; предприятия, граждане, занимающиеся традиционными промыслами в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп; научные организации, опытные, экспериментальные и учебно-опытные хозяйства научно-исследовательских учреждений и учебных заведений за земельные участки, непосредственно используемые для научных и учебных целей, а также для испытания сортов сельскохозяйственных культур; учреждения культуры, образования, социального обеспечения, здравоохранения, санаторно-курортные учреждения, спортивно-оздоровительные комплексы, финансируемые за счет государственного бюджета или за счет средств профсоюзов; граждане, организующие крестьянское хозяйство, в течение пяти лет с момента предоставления им земли; предприятия, учреждения, организации и граждане, получившие нарушенные земли. Не подлежат налогообложению: земли под жилищным фондом (государственным, общественным, кооперативным, ведомственным), коммунального хозяйства, земли населенных пунктов общего пользования (улицы площади, парки, линии коммуникаций и др.); земли, отведенные для кладбищ.

Статья 16. Районные, городские Советы народных депутатов имеют право понижать ставки и устанавливать льготы по земельному налогу. Сельские, поселковые, городские (районного подчинения) Советы народных депутатов могут предоставлять льготы или освобождать от уплаты земельного налога отдельных граждан.

Статья 17. Сельские, поселковые, районные (городские) Советы народных депутатов имеют право в соответствии с их компетенцией понижать ставки налога, освобождая на определенный срок от уплаты налога юридических лиц в случаях стихийных и других бедствий, когда землевладелец или землепользователь понес значительные материальные убытки. Льготы, предусмотренные статьей 16 и настоящей статьей, предоставляются в пределах сумм земельного налога, поступающих в распоряжение соответствующих Советов народных депутатов.

Раздел V. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ И ВЗИМАНИЯ

ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Статья 18. Основанием для исчисления налога и арендной платы за землю является документ, удостоверяющий право владения или пользования (аренды) земельным участком.

Статья 19. Земельный налог, уплачиваемый юридическими лицами, исчисляется непосредственно этими лицами. Юридические лица не позднее 1 июля представляют в органы государственной налоговой службы расчет причитающегося с них налога в текущем году по каждому земельному участку. По вновь отведенным земельным участкам расчет представляется в течение месяца с момента предоставления им земельных участков. Исчисление земельного налога физическим лицам производится органами государственной налоговой службы, которые ежегодно не позднее 1 августа вручают этим лицам платежные извещения об уплате налога. За земельные участки, обслуживающие строения, находящиеся в раздельном пользовании нескольких юридических или физических лиц, земельный налог исчисляется отдельно каждому пропорционально площади строений, находящихся в их раздельном пользовании. За земельные участки, обслуживающие строения, находящиеся в общей собственности нескольких юридических или физических лиц, земельный налог исчисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения Статья 20. Учет плательщиков и исчисление налога производится по состоянию на 1 июня. Земельный налог с юридических и физических лиц исчисляется, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка. Государственные налоговые инспекции ведут учет плательщиков налога, осуществляют контроль за правильностью его исчисления и уплаты в соответствии с Законом РСФСР "0 государственной налоговой службе РСФСР". Суммы исчисленного налога уплачиваются равными долями 15 июля и 15 августа. В случае неуплаты в установленные сроки налога исчисляется пеня в размере 0,2 процента суммы недоимки за каждый день просрочки. Плательщики, своевременно не привлеченные к уплате земельного налога, уплачивают этот налог не более чем за два предшествующих года.

Статья 21. Платежи за землю зачисляются на специальные бюджетные счета соответствующих местных Советов народных депутатов: сельских Советов народных депутатов за земли в пределах черты сельских населенных пунктов и другие земли, переданные в их ведение; поселковых, городских Советов народных депутатов за земли в пределах городской (поселковой) черты и другие земли, переданные в их ведение; районных Советов народных депутатов за земли в границах административного района за исключением земель, переданных в ведение сельских, поселковых и городских Советов народных депутатов.

Статья 22. 20% земельного налога централизуются на специальном бюджетном счете Республики Саха (Якутия), восемьдесят процентов поступают на специальные бюджетные счета районных и городских Советов народных депутатов, из которых половину районные, городские Советы народных депутатов отчисляют соответствующим сельским, поселковым, городским (районного подчинения) Советам народных депутатов.

Статья 23. Ответственность за своевременность уплаты налога на землю возлагается на руководителей предприятий, учреждений, организаций и граждан, являющихся владельцами и пользователями земли, в соответствии с Земельным кодексом Республики Саха (Якутия).

Статья 24. Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором, предельная ее величина должна быть не ниже максимальной ставки земельного налога за аналогичные по кадастровой оценке земли.

Статья 25. Споры, возникающие по вопросам арендной платы и земельного налога, рассматриваются Высшим арбитражным судом Республики Саха (Якутия) или народным судом в соответствии с их компетенцией.

Статья 26. Ответственность за нарушения настоящего Закона наступает в порядке, установленном Земельным кодексом Республики Саха (Якутия).

Раздел VI. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ

ОТ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Статья 27. Земельный налог и арендная плата учитываются в доходах и расходах соответствующих бюджетов отдельной строкой и используются на следующие цели: финансирование мероприятий по землеустройству, ведению земельного кадастра, мониторингу, охране земель и восстановлению их плодородия, освоению новых земель, на компенсацию собственных затрат землепользователя на эти цели и погашение ссуд, выданных пол указанные мероприятия и процентов за их использование. Средства на эти цели расходуются по соответствующим нормативам: на инженерное и социальное обустройство территории; фиксированные выплаты пользователям земли, ведущим сельскохозяйственное производство на землях низкого качества, для компенсации затрат, не возмещенных через закупочные цены. Фиксированные выплаты не производятся за земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота, под дачи и сайылыки. Неиспользованные в течение года остатки средств платы за землю не изымаются и направляются по целевому назначению в следующем году.

В ходе реализации мероприятий второго этапа земельной ре­формы создана реальная база возникновения и развития многоук­ладного хозяйствования на селе. На 01.01.95 года зарегистрирова­но 114 коллективных предприятий, товариществ с ограниченной ответственностью, 51 совхоза, 4 конезавода, 12 агрофирм, 4 опыт­но-производственных хозяйств и 1 учхоз, 178 родовых общин, 3351 крестьянских хозяйств, 64 тыс. сельских семей имеют своё подсоб­ное хозяйство, 58.7 тыс. городских семей имеют дачи, садово-огороднические хозяйства, 25,7 тыс. семей рабочих посёлков зани­маются огородничеством.

К 1998 году число крестьянских хозяйств увеличилось до 3906, родовых общин – до 209, а количество коллективных предприятий уменьшилось до 17, агрофирм – до 7. Численность конезаводов осталось на прежней цифре - 4

То есть налицо тенденция к постепенному уменьшению доли государственных предприятий в сельском хозяйстве и увеличению частного сектора.

Можно поподробнее рассмотреть динамику образования крестьянских хозяйств и родовых общин как наиболее динамичных и многочисленных форм хозяйствования на селе.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
| Крестьянские хозяйства | 26 | 415 | 1366 | 1726 | 3351 | 1696 | 3769 | 3906 |
| Родовые общины | - | 28 | 72 | 118 | 178 | 174 | 202 | 209 |

Пашня является наиболее ценным и продуктивным видом сельскохозяйственного угодья, при обработке которого необходимо использование техники и соответствующей технологии. Поэтому 105,5 тыс. га пашни, т.е. 78,9% закреплены за коллективными и госу­дарственными предприятиями, 7,3 тыс. га пашни, т.е. 5,4% за ассоциациями крестьянских хозяйств. Единоличным крестьянским хозяйствам предоставлено для картофелеводства и огородничества 6,2 тыс. га пашни. Однако из-за постоянного роста цен на приоб­ретение техники и оборудования, удобрений и семенных материа­лов, удорожания себестоимости обработки почвы дальнейшие хо­зяйственные использования малопродуктивных пашен становится невыгодным для хозяйств, независимо от форм их собственности.

Наиболее острой проблемой остаётся реформа использования сенокосных угодий. Сенокос, в условиях республики, является эко­номической основой скотоводства и коневодства. Поэтому вокруг реализации постановления Правительства "О мерах по дополни­тельному предоставлению сенокосов для развития личных подсоб­ных хозяйств граждан" от 15.12.94 № 491 ведётся дискуссия двух крайних противоположных позиций. Некоторые используют ситу­ацию для достижения своих амбициозных политических целей. Несмотря на различные препоны, постановление Правительства в основном выполнено. По предварительным данным, сельхозпредприятиям по среднеулусной норме закреплено 199,6 тыс. га сено­косов, т.е. 31,0% крестьянским хозяйствам 71,5 тыс. га, т.е. 11,1% предоставлено гражданам для ведения личного подсобного хозяй­ства 188,0 тыс. га, т.е. 29,2%. Созданы улусные и. наслежные резервные фонды на площади 184,1 тыс. га, которые составляют 28,6% всех сенокосных угодий. Эти угодья местными администра­циями преимущественно арендованы коллективным хозяйствам. Кроме этого имеются 105,4 тыс. га невостребованных отдалённых сенокосов спецземфонда. Следовательно, нет никаких оснований утверждать о том, что ущемляется деятельность коллективных предприятий.

Частный сектор сельской экономики оказался наиболее устой­чивым в сложных условиях рыночных отношений. Всего за част­ным сектором в индивидуальное пользование граждан закреплено 311,7 тыс. га сенокосов и пашни, что составляет 39,7% наиболее интенсивной части сельскохозяйственных угодий. На этих землях содержится 222,5 тыс. голов скота, 81,8 тыс. коров, т.е. 59,2% от общего поголовья, 56,2 тыс. голов лошадей, т.е. 33,6%, 57,2 тыс. свиней, т.е. 70,3%. В них в 1994 году производилось 32,1 тыс. тонн мяса в живом весе, т.е. 51,8%, 111,6 тыс. тонн молока, т.е. 52% от общего объёма производства. Кроме этого в индивидуальном сек­торе выращивается 70—75% картофеля и овощей местного произ­водства. Все эти факторы подтверждают становление и укрепле­ние частного сектора экономики на селе.

4. Третий этап земельной реформы – частная собственность на землю.

Содержанием **третьего этапа** земельной реформы является вве­дение института частной собственности на землю, то есть решение основного вопроса - реформы собственности, вовлечения сельско­го населения в рыночные отношения.

Введение частной собственности на землю в политическом пла­не закрепит необратимость реформы, как экономическая катего­рия введет в экономический оборот новый пласт национального богатства. В корне изменится отношение собственника к своей земле, он приобретёт фактическое право рационально и эффектив­но использовать земельный участок по своему усмотрению для благополучия своей семьи. Собственность на землю исключитель­но велика и как нравственная категория, как гарант социальной защиты сельского населения. Она развяжет личную инициативу, пробудит у людей любовь к труду, к родной земле. В правовом отношении человек научится различать "моё" и "твоё", проявится стремление удовлетворить естественное желание быть самостоя­тельным, уважать своё достоинство. Наконец, только на основе частной собственности на землю можно сохранить окружающую среду, приостановить деградацию почвы, приумножить продуктив­ность земли.

В ходе проведения земельной реформы на основе действующих законов, указов и постановлений Правительства достигнуто фак­тическое закрепление земельных участков во владение и постоян­ное пользование за крестьянскими хозяйствами, гражданами, про­живающими в сельской местности, также значительно расширены площади садово-огородных хозяйств городских жителей. Следова­тельно, остаётся только правовое юридическое признание собствен­ности граждан на предоставленные участки.

Однако нельзя отождествлять землю в полной мере с недвижи­мостью. Должны быть жёсткие ограничения. В частности, частная собственность может быть введена на землях сельскохозяйственно­го назначения и на земельных участках, предоставленных гражда­нам для ведения личного подсобного хозяйства, приусадебного участка, под сайылыки, дачи, индивидуальные застройки. Немало­важным требованием является полное и рациональное использова­ние земли по целевому назначению.

Можно будет привести один из вариантов закона о частной собственности на землю.

**Вариант Закона Республики Саха (Якутия) "О частной собственности на земельные участки"**

СТАТЬЯ 1. Право частной собственности на земельные участки предоставляется гражданам Республики Саха (Якутия), проживающим в сельской местности, для ведения приусадебного хозяйства, садоводства и огородничества, а также под индивидуальное жилище, дачное и гаражное строительство.

СТАТЬЯ 2. Земельные участки в частную собственность первона­чально передаются бесплатно.

СТАТЬЯ 3. В частную собственность не передаются пашни, сеноко­сы все виды пастбищных угодий коллективного пользования предприя­тий различных форм хозяйствования, земли общего пользования в грани­цах населенных пунктов; земли охраняемых территорий, хозяйственная деятельность на которых запрещается законом; земли транспорта и воин­ских частей; земли предоставленные научным и учебным учреждениям для проведения опытных и экспериментальных работ; территории с мес­торождением полезных ископаемых; земли водного и лесного фонда и охотничьих угодий.

СТАТЬЯ 4. Размеры частных земельных участков для введения лич­ного хозяйства устанавливаются по улусным или наслежным нормам. Предельные размеры дачного, приусадебного и садово-огороднического участков определяются до 0,50 га. Приусадебные и дачные участки, ранее выделенные в установленном порядке, с превышением указанной нормы не пересматриваются.

СТАТЬЯ 5. Граждане, получившие земельные участки, перечисленные в статье 1 настоящего закона, либо взявшие их в аренду сроком более 5 лет, имеют преимущественное право на предоставление и выкуп этих участков в собственность в соответствии с действующим законодательством.

СТАТЬЯ 6. Граждане, имеющие в собственности земельные участки, могут произвести обмен ими по договору без изменения их целевого назначения.

СТАТЬЯ 7. Частные земельные участки могут быть предметом залога в банке, имеющем лицензию на осуществление залоговых операций. Залоговая стоимость, срок действия договора залога, очередность платежа, процентная ставка и другие условия договора залога определяются по соглашению сторон.

СТАТЬЯ 8. Собственники вправе передавать земельные участки или их часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) сельскохозяйственных акционерных обществ, товариществ, кооперативов для использования их по целевому назначению. Начисление дивидендов решается в соответствии с учредительным документами.

СТАТЬЯ 9. Частные земельные участки или их части могут сдаваться в аренду на основании договора без изменения целевого назначения.

СТАТЬЯ 10. Собственники осуществляют продажу земельного участка на основании договора купли-продажи в соответствии со статьями 14 и 22 настоящего закона.

СТАТЬЯ 11. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, продаются и покупаются по согласованию с местной администрацией, правлениями соответствующих кооперативов, товариществ.

СТАТЬЯ 12. Цена земли устанавливается на базе существующей ставки земельного налога на момент сделки.

СТАТЬЯ 13. Покупателем земельных участков может быть только гражданин Республики Саха (Якутия), способный использовать их по целевому назначению и проживающий в сельской местности не менее 5 лет.

СТАТЬЯ 14. Каждому собственнику земельного участка выдается свидетельство на право собственности на землю (далее именуется свидетельство), которое подлежит регистрации в регистрационной (поземельной) книге.

Свидетельство является документом, удостоверяющим право собственности на земельный участок и служит основанием при совершении сделок купли-продажи, залога и аренды, а также при осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

При первичном предоставлении земельного участка свидетельство выдается улусным и городским Комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам по решению местной администрации. При купле-продаже земельных участков и в других случаях перехода права собственности на землю свидетельство выдается на основании договора купли-продажи или иных документов, подтверждающих переход права собственности на землю.

СТАТЬЯ 15. Для оформления права собственности на земельные участки требуется:

- соответствующее заявление в органы местной администрации, которое подлежит рассмотрению в месячный срок с момента его подачи;

- решение (выписка из решения) органа местной администрации о предоставлении, продаже земельного участка в собственность, о переоформлении права на землю, выделе земельного участка либо об отказе в этих действиях подлежит выдаче в 7-дневный срок с момента его принятия; выдача комитетом по земельной реформе и земельным ресурсам свидетельства с соответствующим чертежом участка производится на основании решения органов местной администрации в 20-дневный срок с момента принятия решения или регистрации договора купли-продажи.

СТАТЬЯ 16. Основаниями для отказа в выдаче свидетельства на право собственности на земельные участки являются:

- прямой запрет в законодательных актах Республики Саха (Якутия) на предоставление земельных участков в собственность;

- изменение целевого назначения земельного участка;

- наличие споров о принадлежности данного участка на момент обращения с заявлением.

СТАТЬЯ 17. В целях недопущения возникновения крупных землевладельцев в процессе купли-продажи концентрировать в одних руках более 5 земельных участков не допускается.

СТАТЬЯ 18. В случае смерти собственника право собственности на принадлежащий ему земельный участок переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

СТАТЬЯ 19. Продажа земельного участка, находящегося в частной собственности, не допускается:

- лицам, не имеющим гражданства Республики Саха (Якутия);

- гражданам иностранных государств;

- при намерении покупателя изменить целевое назначение земельного участка;

* при наличии спора о принадлежности земельного участка.

СТАТЬЯ 20. Собственник земельного участка вправе безвозмездно передавать земельный участок гражданину, объединению граждан, юридическому лицу, а также государству по договору дарения. Данное право не распространяется лицам, перечисленным в статье 19 настоящего Закона.

СТАТЬЯ 21. Все споры, связанные с отчуждением и приобретением земельных участков, а также другие земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

СТАТЬЯ 22. Изъятие земельного участка у собственника для государственных и общественных нужд производится путем выкупа с учетом интересов собственника, включая возмещение стоимости земли по договорной цене и причиненных убытков, в том числе упущенную выгоду. Выкуп земельных участков для государственных и общественных нужд производится на основании решения улусных и городских администраций, Правительства Республики Саха (Якутия) за счет средств соответствующих бюджетов.

СТАТЬЯ 23. Совершение сделок с земельными участками регулируется в соответствии с основными началами гражданского права с учетом действующих земельного, лесного, природоохранного и иных специальных законодательств.

СТАТЬЯ 24. Собственник земельного участка обязан 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.

СТАТЬЯ 25. Государство гарантирует неприкосновенность и защиту частной собственности на земельные участки, а также защиту прав собственников земли при совершении ими сделок с земельными участками.

Авторы допускают, что в процессе обсуждения данного варианта Закона "О частной собственности на земельные участки" в его статьях могут быть внесены соответствующие изменения и дополнения новым содержанием.

Пояснение к разработке Закона Республики Саха (Якутия) "О частной собственности на земельные участки"

Вопрос о частной собственности на землю неоднократно был предметом рассмотрения бывшего Верховного Совета Республики Саха (Якутия) XII созыва. Президент и Правительство Республики Саха (Якутия) 15 октября 1992 года вносили на XV сессию Верховного Совета вопрос о пересмотре статьи 119 Конституции Республики, которая не допускает права частной собственности на землю.

Президиум Верховного Совета PC (Я) дважды в декабре 1992 года, а затем в мае 1993 года, рассматривал законопроекты "О частной собственности на землю". При последнем рассмотрении было предложено Правительству внести проект на .сессию Верховного Совета. Однако законопроект не был одобрен на парламентских слушаниях и не дошел до рассмотрения сессии.

В июне 1993 года Президиум Верховного Совета PC (Я) вновь возвратился к проекту и решил опубликовать его в печати для широкого ознакомления населения, изучения общественного мнения и более полного учета предложений и замечаний граждан. Однако отклики населения не удалось обобщить ввиду самороспуска Верховного Совета в октябре 1993 года.

26 августа 1994 года в республиканской печати был опубликован проект "Положения о регулировании земельных отношений в PC (Я)" для широкого обсуждения среди населения и общественности. Обзор печати показывает, что при его обсуждении высказываются два полярных мнения: первое - оставить статью 119 Конституции в прежней редакции, второе - ввести право частной собственности на землю с учетом своеобразия использования земельных угодий и земельных отношений в республике с четкими механизмами купли-продажи. При этом второе является преобладающим среди населения республики. Безусловно, в первую очередь требуется изменение статьи 119 Конституции Республики в следующей редакции: "Граждане Республики Саха (Якутия), проживающие в сельской местности, вправе иметь земельные участки в частной собственности. Порядок владения, пользования и распоряжения земельными участками определяется законом".

Конституцией Российской Федерации 1993 г. признается частная собственность на землю (ст.36, п.1) и предусматривается, что законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам, а в случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует норма федерального закона (ст. 76, п.5).

В условиях Якутии целесообразно разрешить право частной собственности на земельные участки только в сельской местности, так как для сельского жителя земля по-прежнему остается основным средством существования и необходимо, чтобы она постепенно становилась объектом рыночных отношений. Производительно используемые частные земельные участки являются капиталом, приносящим не только доходы, но и средством платежа, залога, других форм экономической свободы и социальной защищенности сельского жителя.

В городах и рабочих поселках промышленных улусов республики нужно воздержаться от передачи земельных участков в частную собственность по следующим соображениям:

Во-первых, как правило, центры промышленности расположены в местах широкого распространения полезных ископаемых, что затрудняет отвод земельных участков в частную собственность и обеспечить ее неприкосновенность в условиях интенсивного строительства.

Во-вторых, значительная часть городского населения республики охвачена межрегиональными миграционными процессами. Это обусловливает превращение земельных участков в предметы спекулятивных сделок между приезжающими и выезжающими людьми.

Принятие закона о введении права частной собственности на земельные участки будет способствовать совершенствованию земельных отношений, углублению аграрной реформы. Однако, учитывая многообразие форм собственности и традиционного уклада жизни местного населения, а также территориальные особенности использования земли, право частной собственности следует распространить на личные, приусадебные, дачные, дачно-кооперативные хозяйства и садово-огороднические товарищества. Следовательно, основные сельскохозяйственные земли остаются в общем коллективном пользовании и при современной технической оснащенности аграрного сектора они могут использоваться более эффективно.

Законодательное разрешение купли-продажи земельных участков не приведет к широкомасштабной рыночной торговле землей, так как предусматривается механизм ограничения. Кроме того, сам якутский селянин традиционно привязан к родному очагу, к местности, где он родился и трудится. Поэтому он превратит земельные участки в товар только необходимых жизненно важных случаях.

Проект закона Республики Саха (Якутия) "О частной собственности на земельные участки", разработанный ИРЭ АН РС (Я), необходимо обсудить на уровне Правительства и внести на рассмотрение Государственного Собрания (Ил Тумэн) РС (Я). Без принятия этого закона невозможно добиться радикального осуществления земельной реформы в республике.

**Глава IV. Сравнение законодательств РФ и РС(Я) в области земельного регулирования.**

Начнем с сравнения самых главных законов, определяющих общий характер всех прочих законодательных и нормативных актов, своего рода шаблонов, на которых следует ориентироваться при составлении законов.

Необходимо будет привести некоторые статьи, касающиеся земельных отношений, чтобы потом их сравнить и оценить.

Конституция Российской Федерации.

Статья 9.

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

2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности.

Статья 72.

В совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации находятся:

в) вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами;

д) природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности...

Таким образом, в общероссийской конституции предусмотрено, что в земельных правоотношениях отдельным субъектам Федерации предоставлена свобода самостоятельно определять и регулировать земельные отношения, ведь в каждом регионе есть свои особенности. В одном регионе может не быть своих природных ресурсов – тогда местные законотворцы могут не уделять внимания составлению специального закона о недрах. А вот в нашей республике недра настолько богаты и неисчерпаемы, что органы власти справедливо сочли вопрос о недрах одним из самых важнейших, стратегических. К этому стоит прибавить и огромную площадь данного субъекта Федерации, занимающего почти 1/5 часть всей Российской Федерации. Поэтому в Конституции Республики Саха (Якутия) так много внимания было уделено вопросам о земле.

Приведем некоторые статьи.

Конституция Республики Саха (Якутия).

Статья 5. Земля, недра и их богатства, воды, леса, растительный и животный мир, другие природные ресурсы, воздушное пространство, континентальный шельф на территории Республики Саха (Якутия) являются ее собственностью и неотъемлимым достоянием народа Республики Саха (Якутия).

Статья 6. Государство обеспечивает защиту экологических интересов общества в хозяйственной, промышленной и иной деятельности.

Территория Республики Саха (Якутия) является свободной от производства, размещения, хранения, использования, испытания ядерного, химического, бактериологического и иных видов оружия массового поражения, их промышленных отходов.

Статья 38. Исключительному ведению Республики Саха (Якутия) в лице ее высших органов государственной власти подлежат:

...

* установление отношений собственности, порядка владения, пользования и распоряжения землей, недрами, лесами и водами, охраны окружающей среды.

Статья 42. Республика Саха (Якутия) гарантирует сохранение и возрождение коренных народов республики, а также русских и других старожилов.

Республика, уважая традиции, культуру, обычаи коренных народов и малочисленных народов Севера, защищает и обеспечивает их неотъемлимые права:

* на владение и пользование в соответствии с законом землей и ресурсами, в том числе родовыми сельскохозяйственными, охотничье-рыбопромысловыми угодьями.

Статья 88. Экономическую основу деятельности местных органов государственной власти и органов местного самоуправления составляют коммунальная собственность, местное хозяйство и местные финансовые ресурсы, а также владение землей, водами, лесами.

Статья 90. Органы местной власти:

* решают, координируют и контролируют вопросы пользования местными природными ресурсами, охраны природы и защиты окружающей среды, обеспечивают рациональное распределение и эффективное использование земли, охотничьих угодий.

Статья 117. Экономическую основу Республики Саха (Якутия) составляют государственная, коллективная, частная и совместная собственность и различные формы хозяйствования.

Статья 119. Недровые богатства не могут быть объектами собственности отдельных граждан и их объединений. Граждане вправе иметь земельный участок в пожизненном наследуемом владении, либо в пользовании для ведения сельскохозяйственного производства и предпринимательства.

Статья 120. В целях природоиспользования и обеспечения экономического развития лицензии и квоты на эксплуатацию местных ресурсов для внутренних нужд республики устанавливаются местными органами государственной власти, а для внереспубликанских поставок продукции – Правительством Республики Саха (Якутия).

Таким образом, Конституция Республики Саха (Якутия) более подробно и тщательно прописывает земельные отношения на территории республики, чтобы не было никаких неясностей и двучтений при дальнейшем законотворчестве. Из конституции также видно, что особенностью республики является не только ее богатые природные ресурсы, но наличие коренных народов, которые тоже имеют право на землю республики.

Что касается других основополагающих законодательных актов по земельным отношениям, то здесь вырисовывается следующая картина. Как известно, самым главным после Конституции законодательным актом в области земельных отношений в России является Закон РСФСР "О земельной реформе" от 23 ноября 1990 г., а в Республике Саха (Якутия) – Закон Якутской-Саха ССР «О земельной реформе» от 4 марта 1991 г. Второй закон по сути является переработанным вариантом первого закона, учитывающем особые условия земельных отношений в республике.

Непосредственно связанным с землей вопросам является проблема определения правового статуса негосударственных, личных хозяйств, которые возникать сразу после начала земельной реформы. Следствием этого явилось принятие Закона РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 22 ноября 1990 г. В Республике Саха (Якутия) соответствующим законодательным актом стал Закон Якутской-Саха ССР «О крестьянском хозяйстве» от 27 июня 1991 г.

Законодательство о плате за землю также постигла участь дублирования на региональном уровне. Закон РСФСР "О плате за землю" был принят 11 октября 1991 г., а Закон Республики Саха (Якутия) «О плате за землю» – 3 февраля 1992 г.

Республиканскому законодательству не хватает только своего Земельного кодекса, дублировавшего бы Земель­ный кодекс РСФСР, принятый еще 25 апреля 1991 г.

А вот республиканский Закон «Об охране природы» от 17 октября 1991 года был принят даже раньше Закона Российской Федерации «Об охране окружающей природной среды», который был принят только 19 декабря 1991 года. Эти два закона говорят фактически об одном и том же – о бережном отношении к невосполнимым природным ресурсам.

Такими же схожими между собой законами явились Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 года и Закон Республики Саха (Якутия) «О недрах» от 22 декабря 1992 года.

Но региональные законотворцы в некоторых вопросах проявляют завидную расторопность, что было продемонстрировано в принятии Закона Республики Саха (Якутия) «О лесе», принятого 28 мая 1992 года. А по Российской Федерации еще не было принято окончательного закона в области лесного законодательства. Отношения по лесу все еще регламентируются так называемыми Основами лесного законодательства от 6 марта 1993 года.

Некоторые общероссийские законодательные акты подвергаются обработке при применении их в республике посредством принятия специальных положений типа «О порядке применения ...».

В качестве примера можно привести методические указания по формированию кадастрового номера земельного участка.

Указания по формированию кадастрового номера земельного участка.

**1. Основные понятия и определения**

Земельный участок — часть земной поверхности с фиксирован­ными границами, переданная в собствен­ность или пользование юридическому либо физическому лицу для осуществления хо­зяйственной или иной деятельности.

Кадастровый номер — уникальный, формализованный номер, присвоенный земельному участку, который сохраняется за ним до тех пор, пока учас­ток существует.

Кадастровый квартал — компактный земельный массив определен­ной категории земель, имеющий фиксиро­ванные границы, которые выделяются:

в городе — по красным линиям, линиям застройки, улицам и дорогам, естественным контурам;

в районе — по полосам отводов дорог, границам природных контуров.

Кадастровая зона — земельный массив, который зафиксирован границами административных районов, на­селенных пунктов;

в городе — границами городских райо­нов.

**2. Общие положения**

2.1. В соответствии Указом Президента Российской Федерации "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" от 11.12.93 г. № 2130, государствен­ный земельный кадастр ведется по единой системе на всей терри­тории Российской Федерации.

2.2. Основной учетной единицей государственного земельного кадастра является земельный участок.

2.3. Земельный участок может быть внесен в государственный земельный кадастр только при наличии кадастрового номера, юриди­ческих документов на право пользования земельным участком (акта, свидетельства), земельнокадастровых данных, характеризующих зе­мельный участок.

2.4. Настоящие указания устанавливают требования, принципы и структуру формирования кадастрового номера земельного участка и предусматривают как ручную, так и машинную реализацию процесса.

3. Требования, принципы и структура формирования кадастрового номера.

3.1. Основным требованием, предъявляемым к формированию кадастрового номера, является то, что кадастровый номер земель­ного участка должен быть уникальным и формализованным для всей территории Российской Федерации.

Уникальность кадастрового номера означает, что в пределах России не может быть 2-х земельных участков с одинаковыми кадастровыми номерами, как не должно быть и двух кадастровых номеров одного и того же земельного участка.

Формализованность кадастрового номера заключается в том, что он состоит из стандартного набора 5 кодов, содержащих строго определенное число знаков, характеризующих местоположение земельного участка на территории Российской Федерации.

3.2. В основу принципа формирования кадастрового номера положена структура территориального деления земель Субъекта Федерации (рис.1).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рис. 1. Структура деления земель Субъекта Федерации | | |
|  | | |
|  | Земли Субъекта Федерации |  |
|  |  |  |
| Земли административного района |  | Земли города подчиненного Субъекту Федерации |
|  |  |  |
| Земли населенных пунктов | Земли вне населенных пунктов | Земли района города |
|  |  |  |
| Земли кадастровых кварталов | Земли кадастровых кварталов | Земли кадастровых кварталов |
|  |  |  |
| Земельные  участки | Земельные  участки | Земельные  участки |

3.3. В соответствии с иерархической структурой земли террито­риальных образований Субъекта Федерации по административно-территориальному и градообразующему признакам подразделяют­ся на земли административных районов и земли городов, подчи­ненных Субъекту Федерации, составляющие единый баланс зе­мель Субъекта Федерации без разрывов и перекрытий.

Земли административных районов состоят из земель населен­ных пунктов районного подчинения и земель вне границ населен­ных пунктов.

Земли городов, подчиненных Субъекту Федерации делятся на земли городских районов.

Земли населенных пунктов районного подчинения и земли райо­на города, подчиненного Субъекту Федерации, делятся на земли кадастровых кварталов.

Земли вне границ населенных пунктов делятся на земли лесхо­зов, земли запаса и водного фонда.

3.4. В структуру деления земель Субъектов Федерации для формирования кадастрового номера включены основные структур­но-территориальные единицы, обеспечивающие целостность терри­торий без перекрытий и дублирования, геометрическую вложен­ность баланса площадей по всем единицам.

Выделение основных структурных единиц производится по гра­ницам архитектурно-планировочных элементов градостроительст­ва.

На основе выделенных структурно-территориальных единиц могут быть образованы и другие территориальные единицы: микрорайон города, жилой массив, промзона.

3.5. Структура деления земель Субъекта Федерации положена в основу определения количества числа уровней участвующих в формировании кадастрового номера. Таких уровней 5:

I уровень — Субъект Федерации

II уровень — территориальные образования Субъекта Федерации: административный район или город областного подчинения;

III уровень — кадастровая зона: населенный пункт, земли вне населенных пунктов, район города;

IV уровень —кадастровый квартал;

V уровень — земельный участок.

3.6. В соответствии с перечисленными уровнями структур кадастрово­го номера будет состоять из 5 последовательно записанных кодов, место которых и количество знаков в них определяется из таблицы 1.

Таблица 1.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Код Субъекта Федерации | Код территориальных образований | Код кадастровой зоны | Код кадастрового квартала | Код земельного участка |
| Место кода в кадастровом номере | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Количество знаков в коде | хххх | ххх | хххх | ххх | ххх |

3.7. Формирование кодов и номеров соответствует принятой структуре и осуществляется следующим образом.

Код Субъекта Федерации принимается разнозначным коду, при­нятому в системе административного деления земель России (соот­ветственно —республики, края, области).

Код территориального образования состоит из 3-х знаков:

1-й знак — код признака территориального образования Су­бъекта Федерации, определяемый по таблице 2,

2-й и 3-й знаки—номер территориального образования в спис­ках административных районов и городов областного подчинения Субъекта Федерации.

Таблица 2.

|  |  |
| --- | --- |
| Код признака | Наименование территориального образования |
| 1 | Административный район |
| 2 | Город областного подчинения |

Код кадастровой зоны состоит из 4-х знаков:

1-й знак — код признака кадастровой зоны, определяемый по таблице 3.

2-й и 3-й знаки — код кадастровой зоны.

Код кадастрового квартала соответствует порядковому номеру, присвоенному при делении кадастровой зоны на кадастровые квар­талы.

Код земельного участка формируется в границах квартала.

Таблица 3.

|  |  |
| --- | --- |
| Код признака | Наименование кадастровой зоны |
| 1 | Населенный пункт |
| 2 | Земля вне населенного пункта |
| 3 | Район города |

4. Присвоение кадастрового номера земельного участка.

4.1. Присвоение кадастрового номера земельного участка вклю­чает в себя комплекс процессов по формированию кадастрового номера с целью его использования.

4.2. Формирование кадастрового номера предусматривает сле­дующий порядок процессов:

* сбор и изучение имеющегося планово-картографического мате­риала (топографические карты, сельскохозяйственные планы, планы землепользовании, аэроснимки и др.) различных масштабов на тер­ритории Субъекта Федерации;
* структуризацию территории на имеющемся плановокартографическом материале в границах Субъекта Федерации, в процес­се которой выделяются границы следующих структурных элемен­тов: административных районов, городов областного подчинения, населенных пунктов районного подчинения, земель вне границ населенных пунктов, кадастровых кварталов;
* составление списков: административных районов Субъекта Федерации, городов, подчиненных Субъекту Федерации, населен­ных пунктов районного подчинения, районов города, подчиненного Субъекту Федерации, списка кадастровых кварталов, списка зе­мельных участков;
* составление дежурных кадастровых планов: Субъекта Федерации, на котором отображаются границы территориальных образований Субъ­екта Федерации; административного района, на котором отображаются границы кадастровых зон с их номерами: города, подчиненного Субъек­ту Федерации, на котором отображаются границы районов города; кадас­тровых кварталов, земельных участков с их номерами; земель вне населенных пунктов, на котором отображаются границы кадастровых кварталов; земельных участков с их номерами.

4.3. Структуризация планово-картографических материалов для создания дежурных кадастровых планов может выполняться руч­ным или машинным способом.

При ручном способе структуризации на исходный плановокартографический материал соответствующего масштаба наносят гра­ницы основных структурных единиц — Субъекта Федерации, терри­ториальных образований Субъекта Федерации, кадастровых зон, кадастровых кварталов и копируют их на прозрачную основу.

При машинном способе план границ структурных единиц вы­черчивают графопостроителем.

4.4. Списки административных районов; городов, подчиненных Субъекту Федерации; населенных пунктов районного подчинения составляются в алфавитном порядке, в соответствии с которым производится их порядковая нумерация.

4.5. Полученные в результате структуризации планы, допол­ненные кодами соответствующих территорий Субъекта Федерации, регионов, городов и населенных пунктов, служат основой для со­ставления и ведения дежурных кадастровых планов земельных участков (см. приложения 2, 3, 4, 5, 6).

4.6. Для формирования кода земельного участка на дежурный план наносятся номера вновь образованных земельных участков. Присвоение кадастрового номера земельного участка осуществля­ется путем составления последовательной записи: кода Субъекта Федерации, кода территориального образования, кода кадастровой зоны, код квартала, номера конкретного земельного участка.

При машинном способе составления дежурных планов форми­рования кадастрового номера земельного участка производится автоматически.

4.7. Присвоение кадастрового номера земельному участку осу­ществляется при регистрации земельного участка в районном (го­родском) комитете по земельным ресурсам.

4.8. Кадастровый номер земельного участка используется для любых операций с земельными участками без исключений, начи­ная от их регистрации.

4.9. Под кадастровым номером земельный участок заносится в земельно-кадастровую книгу; он указывается в свидетельстве на право пользования земельным участком: под этим номером заво­дится землеустроительное дело на земельный участок.

4.10. Кадастровый номер является ключевым реквизитом при вне­сении земельного участка в государственный земельный кадастр.

4.11.В процессе проведения различных операций с земельными участками, особенно в период проведения земельной реформы, земельный участок в территориальном отношении может делиться, объединяться и т.д.

В таких случаях прежний кадастровый номер земельного участ­ка, из которого образуются несколько участков, не может служить производным для присвоения кадастровых номеров, как и не мо­жет являться таковым при образовании одного земельного участка на основе нескольких прежних. Например, если из колхоза "Даль­ний" выделилось три крестьянских хозяйства (то есть появились новые земельные участки), все вновь образованные участки будут зарегистрированы под своими уникальными номерами и их номер не будет являться производным от номера прежнего земельного участка.

Указания по применению "МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ПО ФОРМИРОВАНИЮ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА" на территории Республика Саха.

Исходя из "Закона об административно-территориальном устройстве Республики Саха (Якутия)":

второй абзац пункта 3.3 следует читать в следующей редакции:

*Земли административных районов (улусов) состоят из земель* *наслегов, городов улусного значения и поселков",*

третий абзац опустить.

В пункте 3.5 читать:

*III уровень — кадастровая зона: наслег, город улусного значе­ния, поселок.*

Соответственно в приложениях 3 и 4 границы кадастровой зоны "земель вне населенных пунктов" должны быть разбиты на наслеги, а земли лесхозов, земли запаса и водного фонда должны учитываться на уровне кадастровых кварталов.

Четвертый абзац пункта 3.7 следует читать в следующей ре­дакции:

*Код кадастровой зоны состоит из 4-х знаков:*

*1-й знак —код признака кадастровой зоны, который определяеmcя таблицей 3:*

##### Таблица 3

|  |  |
| --- | --- |
| Код признака | Наименование кадастровой зоны |
| 1 | Населенный пункт |
| 2 | Наслег (за пределами населенных пунктов) |

Пример 1.

Участок Мундулах **(0014:107:2011:005:018)** находится на терри­тории Кентикского наслега Верхневилюйского улуса.

Код субъекта федерации — **0014**

Код территориального образования — **107**

*где 1 — код признака территориального образования (улу­са), 7 — порядковый номер Верхневилюйского улуса в алфавит­ном списке улусов Республики Саха (см. приложение).*

Код кадастровой зоны — **2011**

*где 2 — код признака кадастровой зоны (наслег), 11 - порядковый номер Кентикского наслега в алфавитном списке наслегов Верневилюйского улуса.*

Код кадастрового квартала — **005**

*где 5 — порядковый номер кадастрового квартала.*

Код земельного участка — **18**

*где 18 — порядковый номер земельного участка, в границах кадастрового квартала № 5.*

Пример 2.

Участок Иванова И.И. **(0014:123:1021:017:033)** находится в Олекминске по улице Ленина,17.

Код субъекта федерации — **0014**

Код территориального образования — **123**

*где 1 — код признака территориального образования (улуса), 23 —порядковый номер Олекминского улуса в алфавитном списке улусов Республики Саха (см. приложение).*

Код кадастровой зоны — **1021**

*где 1—код признака кадастровой зоны (населенный пункт),* 27 —*порядковый номер города улусного значения Олекминска в алфавитном списке населенных пунктов Олекминского улуса.*

Код кадастрового квартала — **017**

*где 17 — порядковый номер кадастрового квартала.*

Код земельного участка — **033**

*где 33 — порядковый номер земельного участка, в границах кадастрового квартала №17*

Кроме того, в республиканском законодательстве есть и вовсе уникальные законодательные акты, которые регламентируют отношения таких субъектов земельных отношений, которые существуют только на Крайнем Севере. Таковы, например, Закон Республики Саха (Якутия) «О кочевой родовой общине малочисленных народов Севера» от 23 декабря 1992 года, Положение о сайылыках в Республике Саха (Якутия). Можно привести последнее положение, которое наглядно демонстрирует особый случай применения специальных нормативных актов к существующим методам использования земли.

Положение о сайылыках в Республике Саха (Якутия) от 22 мая 1992 года.

Во исполнение Указа Президента Республики Саха (Якутия) "О режиме работы сельского населения Республики Саха (Якутия) на летний период" от 24 апреля 1992 г. № 120, в целях возрожде­ния традиционного уклада жизни коренного населения, развития семейных и крестьянских хозяйств граждан, расширения производ­ства сельскохозяйственной продукции за счёт более рационального использования пастбищных и сенокосных угодий за пределами жилой зоны сельских населённых пунктов создаются сайылыки.

1. Сайылык (летник) — это традиционно сложившаяся форма ведения семейного и общинного хозяйства животноводческого на­правления. Хозяйственная территория сайылыка включает в себя летнюю усадьбу (жильё, производственные постройки и огород), загон общего пользования для телят, пастбище для скота и лоша­дей, а также близлежащие сенокосные угодья.

Сайылыки отгонного типа могут быть созданы на отдалённых учас­тках для организации нагула молодняка скота и табуна лошадей.

2. Для более рационального использования сельскохозяйствен­ных угодий и создания комплексной производственной и социаль­ной инфраструктуры коллективного пользования семейные и кресть­янские хозяйства могут объединяться в товарищества.

В этом случае принимается устав товарищества, избирается председатель и его заместитель.

3. Сайылыки в сельской местности организуются на землях, закреплённых за хозяйствами, а также на землях, переданных в ведение сельских Советов.

Жители районных центров и рабочих посёлков создают, са­йылыки на землях спецземфонда, госзапаса и других категорий земель с согласия землепользователей.

4. Конкретный выбор местоположения сайылыка обсуждается на собраниях сугуланах (сельских сходах) с учётом продуктив­ности пастбища, наличия близлежащих сенокосных угодий, устой­чивости водоснабжения, количества семей, объединяющихся в одно товарищество, а также возможности создания производственной и социальной инфраструктуры с наименьшими затратами.

5. Земельные участки для летней усадьбы в размере 0,15—0,30 га главам семейных и крестьянских хозяйств предоставляются в пожизненное наследуемое владение, а выгоны для телят и пастби­ща закрепляются для общего пользования в радиусе 3—5 км. размер площади сенокосов, которые закрепляются для постоянно­го пользования, определяется дифференцированно, исходя из на­личия близлежащих угодий.

6. Глава семейного хозяйства о выделении земельного участка для летней усадьбы сайылыка и сенокосного угодья, а председа­тель товарищества о закреплении выгона для телят и пастбища подают заявление главе сельской администрации.

Глава сельской администрации по согласованию с местными землепользователями в течение 15 дней представляет главе район­ной администрации материалы о выделении и закреплении зе­мельного участка под сайылык.

Решение по заявлению главы крестьянского хозяйства прини­мается отдельно по установленному порядку.

7. На основании представления главы сельской администрации районная администрация принимает в течение месяца распоряже­ние о предоставлении главе семьи земельных участков в пожизненно наследуемое владение для летней усадьбы и на постоянное пользование для сенокошения, а также о закреплении выгона и пастбища — товариществу. На основании данного распоряжения выдается государственный акт или до выдачи государственного акта свидетельство установленного образца.

8. Земельный налог на участки и пастбища, предоставленные под сайылыки, устанавливаются согласно Закону Республики Саха (Якутия) О плате за землю".

9. Граждане, ведущие сайылычное семейное хозяйство, и товарищества обязаны соблюдать земельное законодательство Республики Саха (Якутия), рационально использовать и бережно отно­ситься к сельскохозяйственным угодьям, окружающей среде.

10. Право владения и пользования земельными участками, предос­тавленными под сайылыки, прекращается в случаях:

добровольного отказа от земли-использования земельного участка не по назначению;

использования земельного участка в установленном законом порядке для государственных и общественных нужд;

окончательного переселения его в другое место с прекращени­ем на прежнем месте самостоятельного ведения хозяйства;

если не останется ни одного члена или наследника владельца участка.

**Заключение.**

Итак, исходя из всего вышеизложенного, можно сделать следующие выводы.

Во-первых, земельное законодательство республики уже накопило достаточный нормативный материал для полноценного регулирования таких отношений, как лесные, недровые, о платном землепользовании, об охране природы и пр., так как это было обусловлено исключительной важностью земельных ресурсов в хозяйственной деятельности не только республики, но России в целом.

Во-вторых, уже имеется достаточно оснований для введения частной собственности на землю, но только земель сельскохозяйственного назначения. Понятно, что недра, то есть все то, что находится под поверхностью земли, является собственностью государства и оно, скорее всего, и останется его исключительной собственностью.

Хотя, если рассмотреть опыт других стран, частная собственность существует не только на землю, но и на недра. Ярким примером могут послужить Соединенные Штаты Америки с ее огромной территорией и богатыми природными ресурсами. Там любой собственник земли, обладающий всеми правами на свой участок земли, может пользоваться ее недрами – производить бурение, выкапывать полезные ископаемые и пр.

Почему же в нашей стране, да и в нашей республике, не решаются ввести частную собственность хотя бы на поверхность земли? Ответ, видимо, кроется в том, что существуют многочисленные правовые разночтения и неясности с правовым статусом частных собственников земли на общероссийском уровне. Кроме того, может оказаться так, что богатые собственники выкупят все плодородные почвы и рядовые земледельцы останутся ни с чем. Таких возможных, неожиданно возникающих проблем будет много.

В-третьих, земельные отношения в республике отражают интересы и коренных народов Крайнего Севера, которые являются полноправными пользователями земли. Это наглядно проявилось в правовом обеспечении деятельности кочевых родовых общин малочисленных народов Севера.

Таким образом, можно говорить о вынужденном развитии земельных правовых регуляторов в республике под давлением уже фактически возникших, весьма разнообразных, земельных отношениях.

**Список использованной литературы.**

1. Боголюбов С.А. Земля и право. Пособие для российских землевладельцев. – М.: Издательская группа ИНФРА-М – НОРМА. 1997.
2. Борисов Е.А., Дарбасов В.Р. Аграрная реформа в Республике Саха (Якутия) (экономика, опыт, рынок). Академия наук Республики Саха (Якутия). – Якутск: ГУП «Полиграфист». 1997.
3. Волков Г.А. Развитие рынка земли: правовой аспект.// Государство и право. 1998. №2.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. – М.: ПРОСПЕКТ. 1998.
5. Жариков Ю. Государственное регулирование земельных отношений в России.// Право и экономика. 1998. № 4, 5.
6. Закон Российской Федерации «Об охране окружающей природной среды» от 19 декабря 1991 г.// Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1992. № 10. Ст. 457; 1993. № 29. Ст. 1111.
7. Закон Российской Федерации «О недрах» от 21 февраля 1992 г.// Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1992. № 16. Ст. 834.
8. Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 22 ноября 1990 г. с изменениями и дополнениями от 27 декабря 1990 г.// Ведомости СНД и ВС (Съезда народных депутатов и Верховного Совета) РСФСР. 1990. № 26. Ст. 324; 1991 № 1. Ст. 5.
9. Закон РСФСР «О плате за землю» от 11 октября 1991 г. с изменениями и дополнениями на 9 августа 1994 года.// Ведомости. 1991. № 44. Ст. 1424; 1992. № 10. Ст. 469; № 34. Ст. 1976. Собрание законодательства РФ. 1994. № 16. Ст. 1860.
10. Зверева Б. Земельные споры.// Право и экономика. 1998. № 1.
11. Земельный кодекс РСФСР. Принят 25 апреля 1991 г.// Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 22. Ст. 768.
12. Игнатьева М.Н. Правовые акты РС (Я). - Якутск. 1996.
13. Карамышева В.В. Некоторые правовые аспекты создания и ведения государственного земельного кадастра РФ в условиях рынка.// Государство и право. 1998. № 3.
14. Конституция (Основной Закон) Республики Саха (Якутия). – Якутск: Национальное книжное издательство РС (Я). 1993.
15. Конституция Российской Федерации. – М.: ПРОСПЕКТ. 1997.
16. Кружалова М. Земное притяжение.// Экономический вестник Саха. Региональная еженедельная газета. 1998. № 3.
17. Липкина М. Земля – крестьянам и ... всем желающим.// Экономический вестник Саха. Региональная еженедельная газета. 1998. № 23-24.
18. Макцуляк И. Земельный кодекс: аргументы «за» и «против».// Международный сельскохозяйственный журнал. 1998. № 2.
19. Матвеев А.С. Структурные преобразования экономики в регионах. Опыт Якутии. – М.: Гуманитарий. 1998.
20. Основы лесного законодательства Российской Федерации от 6 марта 1993 г.// Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1993. № 15. Ст. 523.
21. Павлова А.Е. Создание сельхозкооперативов и развитие крестьянского (фермерского) движения в республике.// Кооперация суолунан (По пути кооперации). 1998. № 5.
22. Петров В.В. Земельное право России. Учебник по специальности «Правоведение». – М. 1997.
23. Региональные проблемы формирования рыночных отношений (сборник). – Новосибирск: Наука. 1996.
24. Строев Е. Не ошибиться в выборе.// Российская Федерация сегодня. 1998. № 6.
25. Сыродоев Н. И все же согласие возможно.// Российская Федерация сегодня. 1998. № 6.
26. Уголовный кодекс Российской Федерации. – М.: Издательская группа ИНФРА-М – НОРМА. 1996.
27. Фролов В. Плата за землю и льготы при ее взимании.// Право и экономика. 1999. № 1.
28. Чернышев А.А. Нелюбимый ребенок президента (о Земельном кодексе).// Российская Федерация сегодня. 1998. № 6.