**1. Земельные отношения.**

      Статья 6. Объекты земельных отношений       1. Объектами земельных отношений являются:       1) земля как природный объект и природный ресурс;       2) земельные участки;      3) части земельных участков.       2. Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.       Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В зависимости от содержания правоотношений, прав и обязанностей их участников земельные правоотношения классифицируются по основным институтам земельного права. По этой классификации все земельные правоотношения подразделяются на 4 вида: право-отнош. собственности на землю ,в сфере гос-ного управления землями, в области использования земель и охраны земельных прав. Каждый из этих 4 видов по принятым в науке зем.права классификационным критериям подразделяется в свою очередь на разновидности

**2. Земельный кадастр.**

      Статья 70. Государственный земельный кадастр       1. Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки.       2. Государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.       3. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается федеральным законом о государственном земельном кадастре.

ФЗ от 02.01.00 №28 «О гос. земельном кадастре»:

Статья 1. Основные понятия

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии

расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов (далее - сведения государственного земельного кадастра);

государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера;

земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами;

ФЗ «О гос. рег-и прав на недвиж. имущество и сделок с ним»:

кадастровый и технический учет (инвентаризация) (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

**3. Понятие и основные признаки земельного права как отрасли права.**

*Предметом отрасли права,* в том числе и земельного, явля­ется определенная группа общественных отношений, регулируе­мая соответствующими нормами права. Таким образом, отноше­ния, возникающие в связи с распределением, использованием и охраной земель и регулируемые нормами земельного права, со­ставляют предмет этой отрасли права.

Метод земельного права.

Для характеристики отрасли земельного права важно выявление особенностей *мето­да регулирования земельных отношений.* Под методом отрасли права понимается способ воздействия норм данной отрасли права на поведение участников общественных отношений, т. е. земельных отношений.

Предоставление земли для хозяйственных нужд производится на основании решения (постановления) компетентного государст­венного органа. Те же органы выносят решение об изъятии (выку­пе) земли или каких-либо изменениях в праве землепользования. Возникновение, изменение или прекращение земельных правоот­ношений происходит на основании *административно-правового акта —* решения (постановления) государственного органа. Однако в этом случае данный государственный орган выступает в роли *хозяйствующего субъекта,* иными словами "управляющего госу­дарственным земельным имуществом", а не как "власть".

Участники таких отношений не *равноправны,* ибо один дает обязательные для исполнения предписания, а другой обязан их точно и вовремя исполнять. Так, административно-правовым методом регулируется предоставление и изъятие (выкуп) земли для целей обороны, охраны природы, прокладки коммуникаций, а также не­которые другие отношения, например в области государственного контроля за правильным использованием земель; при регулирова­нии отношений первичного и вторичного землепользования — в той части этих отношений, в которых присутствует общегосударст­венный интерес; при межхозяйственном и внутрихозяйственном землеустройстве — опять-таки в той части, в какой органы земле­устройства правомочны давать обязательные предписания земле­пользователям; при разрешении земельных споров и т. п

Самая тесная и ограниченная связь у зем.права - с конституционным правом ,нормы которого определяют основополагающие конституц-ые принципы всех отраслей правовой системы. Связь зем. права с административным правом имеет место в сфере госуд-ного управления земельным фондом, привлечения к админ-ной ответств-сти лиц, виновных в совершении адм -но-правовых нарушений зем-ного зак-ва. Большое значение для зем.права имеет его связь с гражданским правом.Будучи основанным на праве собственности на землю и являющиеся по своему характеру имущественными земельные отношения родственны гражданским отношениям. Тесная связь существует между зем.правом с водным, лесным, горным правом и правовой охраной природы . Разграничение норм земельного и гражданского права

Как известно, предметом гражданского права являются иму­щественные и личные неимущественные отношения, а предме­том административного права — *управленческие отношения* (ст. 2 ГК РФ). Предметом же земельного права являются земельные от­ношения, которые представляют собой *комплекс* имущественных и управленческих отношений. Названные три вида общественных отношений нельзя отождествлять, хотя не следует не замечать их известной близости. Особенность предмета земельного права состо­ит в том, что, с одной стороны, земля — имущество, отношения по использованию которого в определенной части могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, когда земля выступает как объект *властных полномочий,* к регулированию земельных отношений привлекается *метод ад­министративного права с* его властными предписаниями о поряд­ке проведения государственного земельного кадастра, землеустрой­ства, государственной регистрации прав на землю, зонирования зе­мель, ведения государственного земельного контроля.

Три вида норм, регулирующих земельные отношения

Вопрос о разграничении сферы действия норм гражданского, зе­мельного и административного законодательства при регулировании земельных отношений возни­кает потому, что *не ко всем* земельным отношениям допустимо при­менение норм гражданского или административного права.

Поскольку закон допускает сделки с землей и она становится объектом товарного оборота, постольку возможность применения к земельным отношениям норм гражданского права значительно рас­ширяется.

Далее, правила о купле-продаже земли допускают примене­ние норм гражданского законодательства при совершении этих сде­лок между собственником земельного участка и его новым приоб­ретателем, при проведении конкурсов и аукционов по продаже земли. Но существуют и *запреты,* установленные земельным законода­тельством. Не подлежат продаже в частную собственность земель­ные участки, имеющие важное природоохранное назначение. При продаже

земельного участка нельзя без разрешения государствен­ных органов, указанных в земельном законе, изменять целевое на­значение земли, определенное до ее продажи.

Земельные отношения отрасли земельного права являются сложными отношениями, поскольку они могут регулироваться нормами как земельного, так и гражданского законодательства. И это вполне оправданно, так как земельное право — *это комплексная норма права*

Понятие отрасли земельного права. Если земельное право в качестве законодательства и науки *отрасли* регулирует однородный вид общест­венных отношений, т. е. земельных отношений, то земельное законодательство может выходить за стро­гие рамки этих отношений и регулировать также *смежные* области отношений. Аналогично обстоит дело с законодательством о землеустройст­ве, а также о юридической ответственности, нормы которой при­надлежат к уголовному, административному, трудовому, граждан­скому праву

**4. Переход права на земельный участок как основание возникновения права собственности.**

      Статья 35. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение   
      1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.   
      В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.   
      2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 33 настоящего Кодекса.   
      3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.   
      4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:   
      1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;   
      2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 настоящего Кодекса.   
      Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.   
      Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.   
      Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.   
      5. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.   
**5. Земельные правоотношения.**

Понятие и содержание земельных правоотношений

По поводу распределения, использования и охраны земель меж­ду органами власти, организациями и частными лицами складывают­ся определенные отношения, которые регулируются нормами земель­ного права. Тем самым возникают земельные правоотношения.

Структуре земельных правоотношений как и иным правоотношениям, присуще наличие нескольких элементов:

1) *норма права,* которой необходимо руководствоваться при решении тех или иных земельно-правовых вопросов;

2) *субъекты права,* т. е. участники земельных отношений;

3) *объект права—* индивидуально-определенный земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения. В сфере государственного управления объектом земельных отноше­ний может быть весь земельный фонд в целом, его составные части в пределах границ субъектов Российской Федерации, администра­тивно-территориальных образований, отдельные участки;

4) *содержание земельных правоотношений,* т. е. права и обя­занности их участников, совершающих свои действия в точном со­ответствии с нормами права, преследуя цель, ради которой скла­дываются данные земельные отношения. При этом учитываются особенности и субъекта, и объекта данных отношений.

**6. Функции управления землями.**

В дореформенной литературе: ведение государственного земельного кадастра; планирование использования земли; предоставление и изъятие земельных участков; землеустройство; контроль за использованием земли; организация мелиорации земель; рекультивация земель; разрешение земельных споров. В современной литературе есть еще: обеспечение надлежащего использования земли, т.е. применение налоговых мер, мер экономического стимулирования, мер ответственности, установление нормативов деятельности на земельных участках, осуществление всеми пользователями землеустройства, охранительная функция. В действующем законодательстве можно выделить следующие функции государственного управления: планирование использования земельных ресурсов; землеустройство; государственный земельный кадастр; контроль за соблюдением законодательства.

**7. Принципы земельного права**

Принципы: приоритет сельско-хозяйственного использования земель перед другими возможными вариантами их использования. Этот приоритет вызван к жизни обшегосударственной задачей решения продовольственной проблемы; Экологическая безопасность как ведушее начало при выборе способов и методов использования земли; Забота об интересах будущих поколений при осушествлении контроля за деятельностью землепользователей - прежде всего тех, кто эксплуатирует почвенные и растительные ресурсы, дикую фауну. Методы: Императивный - выражается в установлении обязанностей субъектам правоотношений и запретов, подлежащих исполнению. Диспозитивный - при котором субъектам земельных правоотношений предоставляется свобода в реализации ими своих целей и задач. Также используются административно-правовой и смешанный методы.

      Статья 1. Основные принципы земельного законодательства       1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:       1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;       2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;       3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;       4) участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;       5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;       6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;       7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;       8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;       9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;       10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;       11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.       При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.   
      2. Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам.

**8. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения**

      Статья 36. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения       1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.       Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.   
      2. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав кондоминиума, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".       3. В случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами.       В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.       Федеральные казенные предприятия и государственные или муниципальные учреждения - правообладатели помещений в этом здании обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на принадлежащие им помещения.   
      4. В случае, если помещения в здании, расположенном на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими федеральными казенными предприятиями и государственными или муниципальными учреждениями, данный земельный участок предоставляется одному из этих лиц на основании решения собственника земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, а другие из этих лиц обладают правом ограниченного пользования земельным участком для осуществления своих прав на закрепленные за ними помещения.       5. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана).       6. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 настоящего Кодекса, а в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.       7. В случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.       Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.       8. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления проекта границ земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, и направляет им копию решения с приложением проекта границ земельного участка.       На основании проекта границ земельного участка за счет указанных лиц устанавливаются границы земельного участка на местности и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.       9. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 настоящего Кодекса.

**9. Система**

Под системой зем. права как отрасли следует понимать научно обоснов. последоват. расположения институтов и образующих их норм в зависимости от их значимости, роли и содержания, обусловленного характером регулируемых общественных отношений. Система зем.права сост. из Общей части, содержащ. правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом, Особенной части, охватывающей нормы, регулирующие отдельные виды зем.отношений.

**10. Защита прав на земельные участки.**

      Статья 59. Признание права на земельный участок       1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.       2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**11. Конституция как источник**

Среди всех законов есть основной- КОНСТИТУЦИЯ России, предусматривающая основы конституцион. строя,права и свободы человека и гражданина, федеративное устройство, полномочия главы гос-ва, законодат-ых, исполнительных и судебных органов власти, являющихся самостоятельными, и органов местного самоуправления. Конституц-ые положения явл. отправными для других отраслей права, в том числе для земельного. При этом нормы Конституции можно условно разбить на 2 большие группы: 1- непосредственно посвященная земельным отношениям,2-непосредственно участвующая в регулировании земельных отношений

*Понятие и виды источников земельного права*

Призванное быть регулятором общественных отношений пра­во должно получать внешнее выражение, приобретать различные, действующие с разной степенью эффективности юридические фор­мы. Эти-то формы, с помощью которых воля становится обязатель­ной, и обозначаются условным термином "источники" права.Виды источников В цивилизованном юридическом пространстве, права где функционируют различные, исторически обусловленные правовые системы, существу­ют следующие виды источников права: правовой обычай, норма­тивный акт, судебный прецедент, договор, общие принципы, идеи и доктрины, религиозные тексты. Не все эти источники права дей­ствуют одновременно и с одной силой — на их действие влияют специфические черты правовых систем той или иной страны, осо­бенности национального права в рамках единой правовой семьи, периоды развития, традиции. Для России характерно главенствование нормативных актов в большинстве отраслей права, но пос­леднее время начинают приобретать значение общие принципы, договоры и обычаи, о чем подробнее будет рассказано далее.

Наиболее характерным для России спосо­бом правового регулирования всегда являл­ся нормативный акт, что обусловливалось масштабами, централизацией и многонациональностью государства, желанием обеспечить единообразие пра­воприменения. Под нормой права понимается общее (не персони­фицированное) правило поведения, обязательное для исполнения гражданами и должностными лицами, установленное уполномочен­ным на это органом. Норма права — не констатация факта, не ре­комендация, не пожелание, не призыв, а повеление, имеющее кате­горический характер, предписание, за которым стоит авторитет.

Статья 15 – высшая юр. сила. Ч. 2 ст. 8 – формы собственности. 9 – земля может находиться в различной собственности. 35 – защита частной собственности. 36 – гр-не вправе иметь в частной собственности землю.

**12. Сделки по поводу земли как основание возникновения прав.**

Анализ норм Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации позволяет выявить следующие виды сделок с землей:

а) купля-продажа земельных участков и земельных долей (паев);

б) передача органами местного самоуправления за плату земельных участков приватизированным государственным и муниципальным предприятиям, в том числе при расширении и дополнительном строительстве, гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности; иным собственникам недвижимости, иных объектов и прав производится в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и законодательством области.

в) продажа земельных участков, права аренды земельных участков, права застройки земельных участков с аукциона или конкурса;

г) продажа с аукциона земельных участков и прав на земельные доли (паи) органами местного самоуправления;

д) залог земельных участков и земельных долей;

е) наследование земельных участков и земельных долей;

ж) мена земельных участков и земельных долей;

з) дарение (безвозмездная передача) земельных участков, земельных долей;

и) передача земельных участков и земельных долей (паев) или прав на них в качестве вклада в уставный капитал коммерческих и некоммерческих организаций;

к) передача земельных участков, земельных долей (паев) по договору ренты или пожизненного содержания;

л) иные сделки, не противоречащие законодательству Российской Федерации и законодательству области.

Общие правила совершения сделок с землей. Земельному участку, выступающему в ка­честве объекта права собственности, присущи признаки объекта, установленные гражданским правом:

1) оборотоспособностъ — т. е. земельный участок может сво­бодно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в по­рядке *универсального правопреемства* (наследование, реорганиза­ция юридического лица) либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте;

2) земельный участок как объект гражданского права являет­ся недвижимым имуществом. На основании этого положения пра­во собственности на земельный участок, а также его ограничение, переход и' прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

3) земельный участок в зависимости от того, возможен ли его раздел без ущерба для его хозяйственного назначения или нет, может быть признан либо делимой, либо неделимой вещью. Этот признак существен в том случае, когда земельный участок находится в об­щей собственности и возникает вопрос о выделе части земельного участка одному из собственников. А также в случае необходимости отчуждения части земельного участка.

Земельный участок крестьянского хозяйства, является неделимым имуществом, по­скольку Закон о крестьянском

хозяйстве установил, что земельный участок является "единым целым". Вышедший из хо­зяйства имеет право на получение денежной компенсации;

4) следующим признаком земельного участка как объекта граж­данского права (как, впрочем, и земельного, если участок использу­ется гражданами или юридическими лицами) является то, что пло­ды, продукция, доходы, полученные в результате использования земельного участка, принадлежат использующему этот участок на законном основании.

Еще одним признаком следует считать то, что объектом права собственности земля выступает в качестве ограниченного в про­странстве земельного участка. Для него характерно то, что границы участка и его местоположение устанавливаются в порядке, за­крепленном законодательством о землеустройстве

Купля-продажа

Общие положения о купле-продаже земельных участков регулируются частью второй ГК РФ. Однако не все статьи § 1 гл. 30 "Общие положения о купле-продаже" ГК РФ применимы к сделкам с землей из-за спе­цифики этого объекта. Но часть статей распространяется и на зе­мельные отношения.

По договору купли-продажи (в соответствии со ст. 454 ГК РФ) одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязует­ся принять земельный участок и уплатить -за него определенную денежную сумму (цену). Собственно, это и составляет основное со­держание данного договора.

На земельные отношения распространяются и статьи § 7 "Про­дажа недвижимости" гл. 30 ГК РФ. В соответствии со ст. 549 по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору про­дажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя в том числе и земельный участок.

Часть 3 ст. 129 ГК РФ делает оговорку о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресур­сах. Для собственников земельных участков или тех, кто собирает­ся их приобрести, это означает, что при решении правовых вопро­сов следует обращаться к земельному законодательству, чтобы уяс­нить особенности сделки.

Договоры купли-продажи земельных участков заключаются, как правило (но не во всех случаях), по результатам аукционов и конкурсов, которые проводятся на основании гражданского (ст. 448 ГК РФ) и земельного законодательства. Проведением аукционов и конкурсов занимаются органы местной администрации.

Основные требования к заключению договора купли-продажи, закрепленные земельным и гражданским законодательством

Законодательством устанавливается, что продавец обязан передать поку­пателю товар, предусмотренный до­говором, а также, если иное не пред­усмотрено договором купли-продажи, одновременно передать покупателю принадлежности товара и относящие­ся к нему документы (ст. 456 ГК РФ).

**13. ЗК как источник.**

ЗК от 25.10.01. Ориентирован на рыночную экономику, становление и развитие рынка земли. Содержит исчерпываюищй перечень вопросов, подлежащих урегулированию в прав. акте такого уровня. На фед. уровне определил права иностранцев и юр. лиц на землю (ч. 3 ст. 15). Создал определенные юр. гарантии получения в собственность землю (для строительства) гр-н и юр. лиц путем установления исчерп. перечня оснований, по к-м зем. участки в частную собственнсоть не передаются. Вводный закон предусмотрел порядок определения стоимости зем. участков, находящихся в гос. или мун. собственности при переходе их в соб-ть гр-н и юр. лиц. Оборот земель регулируется на уровне ФЗ. Недостатки: ряд внутренних и внешних противоречий, очень большое количество отсылочных норм, по существу не решающих вопроса, пренебрежение правилами юр. техники. Ст. 1 – принципы, 5 – участники, 6 – объекты, 7 –состав земель, 15 – соб-ть на землю, 20-24 иные права на землю.

Иные законы:

О крест. и ферм хозяйсте от 11.06.03; О садоводч. огород. и дачных неком. объед-х гр-н 15.04.98; О гос. рег-и прав на недвиж .имущество и сделок с ним 21.07.97; гл. 11 Об ипотеке; О гос. зем. кадастре 02.01.00; О разгр-и гос. соб-ти на землю 17.07.01; О землеустр-ве 18.06.01; О приват-и гос. и мун. имущества 21.12.01; Об обороте земель с\х назн-я 24.07.02.

**14. Плата за землю**

      Статья 65. Платность использования земли       1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.       2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.       3. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.       Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.       Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.       4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.       5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Статья 25 ФЗ О плате за землю. Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно - долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации. (в ред. Федерального закона от 09.08.94 № 22-ФЗ)

Принципом земельного права, обусловленным переходом к преимущественно экономическим методам управления земельными ресурсами, является принцип платности использования земли. 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 их эффективности благодаря различным почвозащитным мероприятиям, введению севооборотов и способов обработки земли, соответствующих структуре почв.

В настоящее время в России за использование земли приходится платить хоть и не много но надо . Поэтому действующее законодательство определяет несколько форм платы за землю. Это: земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли (ст. 1 ФЗ «О плате за землю»).

Так как Россия перешла на качественно новые отношения, я бы их назвал даже капиталистическими, то изменились, и земельные отношения и появились различные нововведения в них. Одно из них - плата за землю. Цель введения платы за землю я считаю оправдана, это и стимулирование рационального использования земли, и некоторые развития населенных пунктов, и , наконец, создание специальных фондов для финансирования мероприятий по повышению плодородия земли и другие мероприятия.

Земельный налог это определенная сумма которую обязан ежегодно вносить ( уплачивать ) собственник земли, а также землепользователь и землевладелец. Арендная плата это тоже некая установленная сумма, но уже уплачиваемая за земли и земельные участки, которые находятся в аренде.

Я бы хотел отметить один факт, что предприятия, объединения , организации и учреждения, а также другие субъекты земельных правоотношений должны вносить земельный налог в виде стабильных платежей за единицу площади в расчёте за год, и этот размер земельного налога не зависит от результатов их хозяйственной деятельности. Я считаю, что это является большим упущением и здесь нужен другой подход. Пересмотр ставки земельного налога все таки осуществляется компетентными органами в независимости от условий хозяйствования, это и повышение инфляции и изменения среднего размера заработной платы, а также некоторые другие.

Земельным налогом и арендной платой облагаются практически все земельные участки, находящиеся как в аренде, так и собственности у граждан и юридических лиц. Это и сельскохозяйственные угодья, земельные участки, наделы и участки для жилищного и дачного строительства..

Как я уже говорил, земельный налог взимается с общей площади и не важно занята ли земля, какими либо постройками или нет. А вот такой вопрос, как взимание платы за землю с нескольких пользователей или собственников, на мой взгляд, урегулирован в достаточной степени. Так , например, за земли находящиеся в раздельном пользовании у нескольких граждан или юридических лиц земельный налог начисляется каждому в отдельности в пропорции той площади, которая находится в пользовании у каждого их них. Но если земля находится в общей собственности нескольких лиц , будь то граждане или юридические лица, то земельный налог начисляется каждому из собственников отдельно, но уже соразмерно их доли на эту площадь.

Арендная плата и земельный налог идут в бюджет страны отдельной строкой. Теперь я бы хотел коснуться такого вопроса как нормативная цена земля. Эта тема на мой взгляд самая продуманная и доработанная в институте «плата за землю». Если обратиться к действующему законодательству то там мы найдем определение нормативной цены земли , «это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости».

Можно сказать, что нормативная цена земли в современном законодательстве появилась благодаря тому, что разрешили продавать землю в собственность. Но ее нельзя рассматривать, как самостоятельный институт, так как она теснейшим образом связана с земельным налогом. Такой вывод можно сделать даже исходя из того, что нормативная цена земли определяется на основании ставки земельного налога умноженной в 200 раз и умноженную на единицу площади соответствующего земельного участка (???).Подводя черту по этим вопросом я бы хотел сказать, что плата за землю и ее компоненты: арендная плата, земельный налог и нормативная цена земли являются и экономическим стимулом и гарантом существования и развития землепользования и мероприятий с этим связанных.

**15. Земельная реформа**

Земельная реформа - комплекс экономических, организационных, социальных мер, направленных на преобразование земельных отношений на основе создания многообразных форм собственности и использования земли, включения ее в систему рыночных отношений. Начало земельной реформы – в 1990 г. с принятием "Закона о собственности в СССР" и "Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле".

Углубление земельной реформы и коренное изменение земельных отношений в России произошло с принятием Закона РСФСР "О земельной реформе" от 23 ноября 1990 г. и Земельного кодекса РСФСР 1991 г.», распространивших право собственности на землю на граждан и их коллективы. С принятием Указа Президента РФ "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" от 27 октября 1993 г. открылся новый этап в земельном законодательстве.

Цели и задачи земельной реформы в России: Земельная реформа представляет собой комплекс экономических, организационных, социальных мер, направленных на преобразование земельных отношений на основе создания многообразных форм собственности и использования земли, включения ее в систему рыночных отношений. Цель: передача и закрепление земли в собственность, пользование, в том числе в аренду гражданам, предприятиям, организациям, учреждениям. Регул. Постановлением О федеральной целевой программе Развитие земельной реформы в РФ 26.06.99.

Земельная реформа важнейший элемент структурной перестройки экономики России, одно из основных направлений государственной политики, содержанием которой в части развития рынка недвижимости являются: упорядочение отношений государственной и муниципальной собственности на землю; укрепление законодательных гарантий частной собственности на землю; создание механизмов регистрации прав на землю в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество; совершенствование земельного кадастра; формирование системы ипотечного кредитования и государственного контроля над рынком земельных закладных; реформирование планирования использования земель поселений посредством развития практики градостроительного зонирования; поэтапное сокращение ограничений на оборот земель городов и других поселений; государственный контроль за оборотом земель сельскохозяйственного назначения.

Повышение эффективности использования земель городов и иных поселений, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности, создание условий для увеличения инвестиционного и производительного потенциала земли, обеспечивается разработкой и реализацией ряда взаимосвязанных государственных мероприятий, направленных как на преодоление проблем в развитии рынка земли, так и в развитии рынка недвижимости в целом. Основные задачи государственной политики по развитию рынка земли и мероприятия по их реализации: упорядочение отношений государственной и муниципальной собственности на землю путем разграничения земель, находящихся в государственной собственности, на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность; развитие правовых механизмов оборота прав аренды земельных участков, находящейся в государственной или муниципальной собственности ограниченной в обороте; обеспечение конкурсной продажи государственной недвижимости вместе с земельными участками, включая незастроенные участки; расширение видов земель, подлежащих приватизации, с одновременным определением федеральным законом видов земель, ограниченных в обороте и исключенных из оборота; осуществление приватизации земельных участков одновременно с находящимися ни них объектами недвижимости; введение режима рассрочки платежей при приватизации земельных участков; совершенствование земельного кадастра и создание государственного кадастра недвижимости; формирование и развитие системы ипотечного кредитования с государственным контролем за рынком земельных закладных; реформирование планирования использования земель поселений путем законодательного установления принципа разрешенного использования земли взамен целевого и процедур территориального зонирования поселений, определяющего права и ограничения по способам использования земельных участков и другой недвижимости; поэтапное сокращение ограничений на оборот земель городов и иных поселений путем перехода к рыночным принципам при предоставлении земельных участков под застройку передача гражданам обеспеченных инженерной инфраструктурой земельных участков под индивидуальное жилищное строительство на открытой конкурсной или аукционной основе с включением затрат на инфраструктуру в цену земельных участков; совершенствование процедуры предоставления земли под застройку, которая должна быть четкой и открытой с максимальным упрощением процесса получения согласований, ограничения числа ведомств, участвующих в выделении участка; совершенствование процедуры закрепления прав на занимаемый строением участок; включение земельных участков в уставный капитал приватизируемых предприятий; установление минимальных цен выкупа земельных участков под приватизированными предприятиями для реализации принципа «предприятие - имущественный комплекс»; переход, в основном, на аукционный и конкурсный принцип предоставления (продажи) свободных земельных участков; введение в экономический оборот земель сельскохозяйственного назначения путем создания мер государственного регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения и ограничением их оборота.

Правовое обеспечение земельной реформы включает в себя: разработку и принятие комплекса федеральных законов, а также указов Президента России с целью регулирования отношений на рынке недвижимости на период до принятия соответствующих федеральных законов или в части, оставшейся за пределами регулирования федеральными законами; разработку и принятие комплекса правовых актов, включая постановления Правительства Российской Федерации и акты министерств и иных федеральных органов исполнительной власти, во исполнение федеральных законов и указов Президента России. В части правового обеспечения земельной реформы ее законодательная база нуждается в существенном обновлении. Действующее законодательство не отражает социальную и экономическую направленность преобразования земельных отношений. Правовое обеспечение развития земельной реформы в России будет осуществляться по направлениям, обеспечивающим необходимость и достаточность их правового регулирования. В этих целях предусматривается: развитие законодательства, регулирующего отношения собственности на землю; принятие законодательных актов, предусматривающих правовой механизм эффективного управления недвижимостью (землей), создание рыночной инфраструктуры; развитие законодательства, регулирующего рынок земли и другой недвижимости; правовое обеспечение рационального использования и охраны земель как в сельскохозяйственной, так и несельскохозяйственной сфере. Вместе с тем, необходимо сохранить преемственность в правовом регулировании рынка недвижимости (и земли) в той части, которая не противоречит целям и задачам социально-экономических реформ. Земельное законодательство будет развиваться на базе конституционных положений, а в части правового регулирования рынка земли и другой недвижимости - на базе Гражданского кодекса РФ путем раскрытия его норм с учетом специфики земельных отношений. Правовое регулирование использования земли и иной недвижимости должно осуществляться на единых принципах: разграничение полномочий государственных органов исполнительной власти по осуществлению права собственности и осуществлению управления объектами недвижимости, в том числе землей, находящимися в государственной собственности; обеспечение взаимосвязи процессов формирования объектов недвижимости, их государственного учета и государственной регистрации; сочетание регулирования отношений по использованию и охране земли в качестве природного объекта и природного ресурса, недвижимого имущества, объекта права собственности и иных прав на землю, основного средства производства в сельском и лесном хозяйствах, операционного базиса для размещения зданий, строений, сооружений и других объектов; платность использования земли и другой недвижимости ; государственное регулирование приватизации; единство судьбы земельного участка и связанных с ним иных объектов недвижимости Посредством предоставления права выкупа земельного участка собственником строения, либо заключения договора долгосрочной аренды.; доступность информации о правах на объект недвижимости и кадастровой информации об этих объектах; участие граждан в принятии решений, затрагивающих их права на землю и другую недвижимость.

**16. Землеустройство: понятие, задачи, виды.**

      Статья 68. Землеустройство       1. Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.       2. Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.  

      Статья 69. Организация и порядок проведения землеустройства       1. Землеустройство проводится по инициативе уполномоченных исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.       2. Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами.       3. Сведения о землеустройстве носят открытый характер, за исключением сведений, составляющих государственную тайну, и сведений, относящихся к личности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или арендаторов земельных участков.       4. При проведении землеустройства обеспечивается учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при его проведении, путем извещения их в письменной форме землеустроителями не позднее чем за семь календарных дней до начала работ. Отсутствие при проведении землеустроительных работ надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для проведения землеустройства. Заинтересованные лица вправе обжаловать действия, ущемляющие их права и законные интересы, в установленном порядке.       5. В случае изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны обеспечить доступ к земельным участкам для проведения землеустройства.       6. Юридические лица или индивидуальные предприниматели могут проводить любые виды работ по землеустройству без специальных разрешений, если иное не предусмотрено федеральными законами.       7. Порядок проведения землеустройства устанавливается федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

ФЗ «О землеустройстве» 18.06.01:

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законеВ целях настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:землеустройство - мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни (внутрихозяйственное землеустройство);объекты землеустройства - территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований и других административно-территориальных образований, территориальные зоны, земельные участки, а также части указанных территорий, зон и участков; землеустроительная документация - документы, полученные в результате проведения землеустройства;карта (план) объекта землеустройства - документ, отображающий в графической форме местоположение, размер, границы объекта землеустройства, границы ограниченных в использовании частей объекта землеустройства, а также размещение объектов недвижимости, прочно связанных с землей.

Статья 3. Обязательность проведения землеустройства Землеустройство проводится в обязательном порядке в случаях:изменения границ объектов землеустройства; предоставления и изъятия земельных участков;определения границ ограниченных в использовании частей объектов землеустройства;перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства;выявления нарушенных земель, а также земель, подверженных водной и ветровой эрозии, селям, подтоплению, заболачиванию, вторичному засолению, иссушению, уплотнению, загрязнению отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражению и другим негативным воздействиям;проведения мероприятий по восстановлению и консервации земель, рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства и потребления, радиоактивными и химическими веществами, заражения и других негативных воздействий.

Статья 4. Основания проведения землеустройстваОснованиями проведения землеустройства являются:решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления о проведении землеустройства;договоры о проведении землеустройства;судебные решения

Статья 9. Изучение состояния земельИзучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественном и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ:геодезические и картографические работы;почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;оценка качества земель;инвентаризация земель

**17. Документы о правах на земельные участки.**

Статья 26 ЗК. Права удостоверяются документами в соотв. с ФЗ «О гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договоры аренды земельного участка, субаренды, безвозмездного срочного пользования на срок менее года не подлежат гос. регистрации.

ФЗ «О гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Статья 14. Удостоверение государственной регистрации прав

1. Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. \*14.1.1)  
     Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.  
     2. Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав. \*14.2)  
     Формы свидетельства о государственной регистрации, введенные отдельными субъектами Российской Федерации и администрациями городов до установления единой формы свидетельства, признаются юридически действительными.

**18. Управление в области использования и охраны земель.**

В дореформ. литературе гос. упр-е – деятельность гос-ва по орг-и использования и охраны земли как важн. природ. объекта, явл. объектом гос. соб-ти и права землепользования. В соврем. литературе – это орг. деят-ть гос. органов исп. власти, непр-я на создание условий для рацион. исп-я и охраны земель всеми субъектами, имеющими право на зем. участки. Гос. упр-е зем. фондом основано на праве террит. верховенства и распр-ся на все земли независимо от субъектом права соб-ти на них. Объектом гос. упр-я явл. все земли, наход. в соб-ти юр. и физ. лиц. В рамках упр-я гос-во с 1 стороны оказывает опред. содействие субъектм в реал-и свои прав на участки, с др. стороны выявляет нарушения уст-х гос-вом требований по рацион. исп-ю и охране земель и применяет к виновным соотв. меры. Этапы становления системы органов гос. упр-я: первые годы сов. власти – Наркомат земледелия; сер. 40-х гг. – министерство с/х; 1991 г. – гос. комитет РСФСР по зем. реформе, позже переименован в комитет по зем. ресурсам и землеустр-ву (Роскомзем). По отдельным вопросам – Мин. имущ. отношений.

**19. Указы Президента как источники.**

УП 07.03.96 №337 «О реализации конст. прав гр-н на землю»; 27.10.93 №1767 «О регулировании зем. отношений и развитии аграрной реформы в России».

**20. Система гос. регистрации прав на земельные участки.**

ФЗ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 2. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. \*2.1)     Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.  
     2. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Единый государственный реестр прав).  
Статья 9. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - учреждение юстиции по регистрации прав) на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.  
Статья 12. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. \*12.1)

     2. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. \*12.2.1)     Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.     Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.     Книги учета документов содержат данные о: \*12.2.4)     принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях;     выданных свидетельствах о государственной регистрации прав;     выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

Статья 13. Порядок проведения государственной регистрации прав

1. Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:     прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;     правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;     установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;     внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;     совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Статья 14. Удостоверение государственной регистрации прав

1. Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. \*14.1.1)     Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

**21. НПА Правительства как источники.**

Постановления: 26.06.99 О фед. целевой программе Развитие зем. реформы в РФ; 19.11.02 О гос. зем. контроле; 02.10.02 Об утвержд-я положения о порядке консервации земель и изъятием их из оборота.

**22. Сервитут**

      Статья 23. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)       1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.       2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.       3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:       1) прохода или проезда через земельный участок;       2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;       3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;       4) проведения дренажных работ на земельном участке;       5) забора воды и водопоя;       6) прогона скота через земельный участок;       7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;       8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;       9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;       10) свободного доступа к прибрежной полосе.       4. Сервитут может быть срочным или постоянным.       5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.       6. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.       7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.       В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.       8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.       9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**23. Рынок земли.**

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества.

Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей. Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.

Конституция РФ в ст. 72 определяет, что в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов находится земельное законодательство (п. «к»), а также вопросы владения, пользования и распоряжения землей (п. «в»). Земельный кодекс в ст. 9 и 10 разграничивает полномочия Российской Федерации и полномочия ее субъектов в области земельных отношений. Вместе с тем необходимо иметь в виду, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними являются, по существу, гражданско-правовыми, и регулируются гражданским законодательством (ст. 3 ЗК РФ). А гражданское законодательство согласно ст. 71 Конституции РФ отнесено к исключительному ведению Российской Федерации. Поэтому субъекты Федерации не могут принимать акты, регулирующие перечисленные выше отношения. Таким образом, правовое регулирование рынка земли – прерогатива Российской Федерации.

Статья 3 ЗК РФ выстраивает четкую иерархию земельных нормативных правовых актов в зависимости от их юридической силы. Во главе ее, как и во многих других отраслях права, находится Кодекс. Так, и федеральными законами, и законами субъектов Федерации могут быть установлены случаи, когда требуется указание категории земель в иных документах, кроме названных в Земельном кодексе (подп. 5 п. 2 ст. 8), а охрана земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными и сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии не только с законами, но и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъектов Федерации (п. 7 ст. 13). Законодательно закреплено, что нормы земельного права, содержащиеся в законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать Земельному кодексу РФ. Но следует иметь в виду, что вообще законодательство субъектов Федерации не должно противоречить федеральным законам. На это указывает ст. 4 (ч. 2) Конституции РФ: «Конституция Российской Федерации и федеральные законы имеют верховенство на всей территории Российской Федерации» — и ст. 72 (п. «а» ч. 1), устанавливающая, что в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов находится обеспечение соответствия конституций и законов республик; уставов, законов и иных нормативных правовых актов краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов Конституции РФ и федеральным законам. Следовательно, законы субъектов Российской Федерации, регулирующие земельные отношения, должны соответствовать не только Земельному кодексу, но и другим федеральным законам.

До принятия нового Земельного кодекса, когда многие вопросы владения, пользования и распоряжения земельными участками оставались на федеральном уровне практически неурегулированными, часть субъектов Федерации решила их в своих законах о земле. Теперь те их положения, которые противоречат нормам Земельного кодекса, подлежат отмене. Однако в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» впредь до принятия федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения субъекты Российской Федерации, оборот земель в которых до введения в действие Земельного кодекса регулировался соответствующими законами этих субъектов Федерации, продолжают осуществ-л ять оборот земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с принятыми ими законами.

Указы Президента РФ по юридической силе следуют непосредственно за федеральными законами.

Земельный кодекс называет ряд земельно-правовых вопросов, которые регулируются непосредственно Президентом России, например установление видов зданий, строений, сооружений, на которые не распространяется преимущественное право покупки или аренды земельного участка иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами — собственниками таких строений (п. 5 ст. 35). В определенный период развития российского законодательства (90-е годы) земельные отношения регулировались в основном указами Президента РФ. Важнейшие из них: от 27 декабря 1991 г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» [1], от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (с последующими изменениями и дополнениями), от 24 декабря 1993 г. № 2287 «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации», от 14 февраля 1996 г. № 198 «О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности», от 7 марта 1996 г. № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю».

Согласно ст. 6 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ изданные до введения в действие Земельного кодекса и регулирующие земельные отношения нормативные правовые акты Президента и Правительства Российской Федерации применяются 11 части, не противоречащей Кодексу.

Федеральное Правительство в соответствии со ст. 115 Конституции РФ на основании и во исполнение Конституции РФ, федеральных законов, нормативных указов Президента РФ издает постановления и распоряжения, обязательные к исполнению в Российской Федерации. Федеральный конституционный закон от 17 декабря 1997 г. № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» (СЗ РФ. — 1997. —№ 51. —Ст. 5712) определяет, что акты Правительства РФ, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений, а акты по оперативным и другим текущим вопросам, не имеющим нормативного характера, — в форме распоряжений. Согласно упомянутой статье Конституции постановления и распоряжения Правительства РФ в случае их противоречия Конституции РФ, федеральным законам и указам Президента РФ могут быть отменены Президентом РФ.

**24. Характеристика зем. ресурсов. Классификация земель по целевому назначению.**

      Статья 7. Состав земель в Российской Федерации       1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:       1) земли сельскохозяйственного назначения;       2) земли поселений;       3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;       4) земли особо охраняемых территорий и объектов;       5) земли лесного фонда;       6) земли водного фонда;       7) земли запаса.       2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.       Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.       3. В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.         Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую       1. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую осуществляются в отношении:       1) земель, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;   
      2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;   
      3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, - органами местного самоуправления;       4) земель, находящихся в частной собственности:       земель сельскохозяйственного назначения - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации;       земель иного целевого назначения - органами местного самоуправления.       Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.       2. Категория земель указывается в:       1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;       2) договорах, предметом которых являются земельные участки;       3) документах государственного земельного кадастра;       4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;       5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.       3. Нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

**25. Общая характеристика оснований возникновения прав на земельные участки. Ограничение оборотоспособности.**

      Статья 25. Основания возникновения прав на землю       1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".       2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.       3. Не подлежат возврату земельные участки, не подлежит возмещению или компенсации стоимость земельных участков, которые были национализированы до 1 января 1991 года в соответствии с законодательством, действовавшим на момент национализации земельных участков.       Статья 27. Ограничения оборотоспособности земельных участков       1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.       2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.       Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.       3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.         4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:       1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 настоящего Кодекса);       2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, пограничные войска, другие войска, воинские формирования и органы;       3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;       4) объектами организаций федеральной службы безопасности;       5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;       6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;       7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;       8) исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации;       9) воинскими и гражданскими захоронениями;       10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.       5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:       1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;       2) в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;       3) занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;       4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;       5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;      6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;       7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;       8) предоставленные для нужд связи;       9) занятые объектами космической инфраструктуры;       10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;       11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;       12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.       6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.       7. Пункт 6 настоящей статьи не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

**26. Мониторинг.**

      Статья 67. Государственный мониторинг земель       1. Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.       2. Задачами государственного мониторинга земель являются:       1) своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;       2) информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;       3) обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.       3. В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть федеральным, региональным и локальным. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.       4. Порядок осуществления государственного мониторинга земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Мониторинг земель: Мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений в землях, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Подразделяется в зависимости от территориального охвата на федеральный, региональный и локальный мониторинг.

**27. Общая характеристика собственности на землю: понятие, содержание, формы.**

Конституция: ст. 8 признаются и защищаются гос., мун., частная и иные формы собственности; ст. 9 земля и др. природ. ресурсы могут находиться в гос., мун., частной и иных формах соб-ти; ст. 35 право частной собственности охраняется законом; ст. 36 гр-не и их объединения вправе иметь в частной соб-ти землю, владение, пользование, распоряжение землей и др. природ. ресурсами должно осущ-ся без ущерба окр. среде и прав и закон. интересов иных лиц.

ЗК: Статья 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц       1. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.       2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.       3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Содержание: право пользования, владения, распоряжения.

**28. Понятие, цели и содержание охраны земель.**

      Статья 12. Цели охраны земель       1. Земля в Российской Федерации охраняется как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.       Использование земель должно осуществляться способами, обеспечивающими сохранение экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, основой осуществления хозяйственной и иных видов деятельности.       2. Целями охраны земель являются:       1) предотвращение деградации, загрязнения, захламления, нарушения земель, других негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности;       2) обеспечение улучшения и восстановления земель, подвергшихся деградации, загрязнению, захламлению, нарушению, другим негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.         Статья 13. Содержание охраны земель       1. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:       1) сохранению почв и их плодородия;       2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;       3) защите сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;       4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;       5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;       6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;       7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.       2. В целях охраны земель разрабатываются федеральные, региональные и местные программы охраны земель, включающие в себя перечень обязательных мероприятий по охране земель с учетом особенностей хозяйственной деятельности, природных и других условий.       Оценка состояния земель и эффективности предусмотренных мероприятий по охране земель проводится с учетом экологической экспертизы, установленных законодательством санитарно-гигиенических и иных норм и требований.       3. Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.       4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.       5. Для оценки состояния почвы в целях охраны здоровья человека и окружающей среды Правительством Российской Федерации устанавливаются нормативы предельно допустимых концентраций вредных веществ, вредных микроорганизмов и других загрязняющих почву биологических веществ.       Для проведения проверки соответствия почвы экологическим нормативам проводятся почвенные, геоботанические, агрохимические и иные обследования.       6. В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.       7. Охрана земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.   
      8. В целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в порядке, установленном бюджетным законодательством и законодательством о налогах и сборах.    

Статья 14. Использование земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению       1. Земли, которые подверглись радиоактивному и химическому загрязнению и на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей установленным законодательством требованиям, подлежат ограничению в использовании, исключению их из категории земель сельскохозяйственного назначения и могут переводиться в земли запаса для их консервации. На таких землях запрещаются производство и реализация сельскохозяйственной продукции.       2. Порядок использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, установления охранных зон, сохранения находящихся на этих землях жилых домов, объектов производственного назначения, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, проведения на этих землях мелиоративных и культуртехнических работ определяется Правительством Российской Федерации с учетом нормативов предельно допустимых уровней радиационного и химического воздействия.       3. Лица, в результате деятельности которых произошло радиоактивное и химическое загрязнение земель, повлекшее за собой невозможность их использования по целевому назначению или ухудшение их качества, полностью возмещают убытки и потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства в соответствии с положениями статей 57 и 58 настоящего Кодекса, а также компенсируют затраты на дезактивацию земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению, затраты на приведение их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или возмещают собственникам земельных участков в пределах таких земель их стоимость в случае перевода их в земли запаса для консервации.

**30. Органы, осуществляющие гос. управление землей.**

Этапы становления системы органов гос. упр-я: первые годы сов. власти – Наркомат земледелия; сер. 40-х гг. – министерство с/х; 1991 г. – гос. комитет РСФСР по зем. реформе, позже переименован в комитет по зем. ресурсам и землеустр-ву (Роскомзем). Наряду с фед. органами, осущ. ряд осн. функций гос. упр-я, есть и отд. органы, ведяющие отд. вопросами гос. упр-я. УП 17.05.00 «О структуре ген. органов исп. власти» гос. комитет РФ был упразднен , его функции были переданы вновь созданной фед .службе и мин. имущ. отн-й, к-й осущ-т проведение единой гос. политики в области имущ. и зем. отн-й; упр-е и распр-е в пределах своей комп-и имуществом в соб-ти РФ.

**31. Право государственной собственности на землю**

Впервые право муниципальной собственности на землю было четко сформулировано в Законе "О местном самоуправлении".

Государственная собственность Российской Федерации и ее субъектов и муниципальная собственность на имущество (кроме земли) были разграничены впервые постановлением Верховного Совета РСФСР "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" от 29 декабря 1991 г. В постанов­лении к нему даны три приложения:

в первом говорится об объектах, которые находятся в собст­венности Российской Федерации (составляющие основные нацио­нальные богатства страны, необходимые для решения общегосу­дарственных задач, обеспечения жизнедеятельности народного хо­зяйства в целом, оборонные и космические объекты, железнодо­рожный и другие виды общероссийского транспорта, крупнейшие предприятия и др.);

во втором сказано об объектах имущества, которые могут пере­даваться в собственность субъектов Российской Федерации (объек­ты, доминирующие в них, в зависимости от стоимости основных фондов и численности работников, объекты транспорта, связи, энер­гетики, здравоохранения, культуры и т. д.);

в третьем речь идет об объектах муниципальной собственности (производственные и непроизводственные объекты местного значе­ния, общественного питания, культуры, здравоохранения и др.).

Передача объектов из собственности Российской Федерации в собственность ее субъектов осуществляется по ходатайству пос­ледних и по решению Правительства Российской Федерации; пере­дача объектов из собственности Российской Федерации или ее субъ­ектов в муниципальную собственность — по их ходатайству и по решению Правительства Российской Федерации и администраций субъектов Российской Федерации. Решений о таких передачах объ­ектов в муниципальную собственность очень много.

      Статья 16. Государственная собственность на землю       1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.   
      2. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность) осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".  

Статья 17. Собственность Российской Федерации (федеральная собственность) на землю       1. В федеральной собственности находятся земельные участки:       которые признаны таковыми федеральными законами;       право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;       которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.       2. В федеральной собственности могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки по основаниям, предусмотренным Федеральным законом "О разграничении государственной собственности на землю".  

Статья 18. Собственность на землю субъектов Российской Федерации       1. В собственности субъектов Российской Федерации находятся земельные участки:       которые признаны таковыми федеральными законами;       право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;       которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.       2. В собственности субъектов Российской Федерации могут находиться не предоставленные в частную собственность земельные участки:       занятые недвижимым имуществом, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации;       предоставленные органам государственной власти субъектов Российской Федерации, государственным унитарным предприятиям и государственным учреждениям, созданным органами государственной власти субъектов Российской Федерации;       отнесенные к землям особо охраняемых природных территорий регионального значения, землям лесного фонда, находящимся в собственности субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральными законами, землям водного фонда, занятым водными объектами, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, землям фонда перераспределения земель;       занятые приватизированным имуществом, находившимся до его приватизации в собственности субъектов Российской Федерации.

**32. Контроль за соблюдением земельного законодательства.**

      Статья 71. Государственный земельный контроль       1. Специально уполномоченными государственными органами осуществляется государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами.       2. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.  

Статья 72. Муниципальный и общественный земельный контроль       1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.       2. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.       3. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами за соблюдением установленного порядка подготовки и принятия исполнительными органами государственной власти и органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, решений, затрагивающих предусмотренные настоящим Кодексом права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.  

      Статья 73. Производственный земельный контроль       1. Производственный земельный контроль осуществляется собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка в ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке.       2. Лицо, использующее земельный участок, обязано предоставить сведения об организации производственного земельного контроля в специально уполномоченный орган государственного земельного контроля в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**33. Право собственности на землю граждан и юр. лиц**

Содержание права частной собственности на землю

Как уже говорилось, субъектами права частной собственности на землю являются граждане и их объединения (юридические лица). Для того чтобы быть субъектом права частной собственности на зе­мельный участок, лицо должно обладать право- и дееспособностью в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

Объект права частной собственности Объектом права частной собственности на землю на землю является земельный участок.

В качестве объекта права частной собст­венности земельный участок соответствует признакам, установлен­ным для объекта земельного права и гражданского права, как не­движимое имущество.

Кроме того, для того чтобы быть объектом права частной соб­ственности, земельный участок должен быть свободен от законода­тельных ограничений предоставления земли гражданам и юриди­ческим лицам.

Земельным законодательством закреплены некоторые катего­рии земель, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности и не могут быть переданы в част­ную собственность. Это: земли историко-культурного назначения; первые зоны земель оздоровительного назначения; земли, предо­ставленные для нужд обороны.

В дополнение к перечисленному, Указом Президента Россий­ской Федерации от 14 июня 1992 г. № 631 был утвержден Порядок продажи участков при приватизации государственных и муници­пальных предприятий, расширении и дополнительном строитель­стве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и объединениям для предпринимательской деятельности.

      Статья 15. Собственность на землю граждан и юридических лиц       1. Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.       2. Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.       3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

**34. Земельные правонарушения.**

КоАП: Порча земель ст. 8.6. Cтатья 8.7. Невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. Статья 8.8. Использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв.      Cтатья 8.12. Нарушение порядка предоставления в пользование и режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов

**35. Законодательное закрепление прав частной собственности на землю.**

Конституция: ст. 8,9,35,36. ЗК: ст. 15-19 (частная, гос., субъектов, мун.).

**36. Гос. земельный кадастр: понятие, объекты, порядок ведения.**

      Статья 70. Государственный земельный кадастр       1. Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки.       2. Государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.       3. Порядок ведения государственного земельного кадастра устанавливается федеральным законом о государственном земельном кадастре.

ФЗ от 02.01.00 №28 «О гос. земельном кадастре»:

Статья 1. Основные понятия

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

государственный земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии

расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов (далее - сведения государственного земельного кадастра);

Статья 4. Цели создания и ведения государственного земельного кадастра

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

государственного и муниципального управления земельными ресурсами;

государственного контроля за использованием и охраной земель;

мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия земель;

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

землеустройства;

экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;

установления обоснованной платы за землю;

иной связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками деятельности.

Статья 17. Порядок ведения государственного земельного кадастра

1. На всей территории Российской Федерации ведение государственного земельного кадастра осуществляется по единой методике и представляет собой последовательные действия по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений о земельных участках.

2. Сведения о состоянии и об использовании земельных участков, их площадях, местоположении, экономических и качественных характеристиках вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных о межевании земельных участков, сведений, представленных правообладателями земельных участков, результатов проведения топографо-геодезических, картографических, мониторинговых, землеустроительных, почвенных, геолого-геоморфологических и иных обследований и изысканий. В отношении каждой категории земель применяется определенный перечень сведений о земельных участках.

3. Сведения о правах на земельные участки и об ограничениях(обременениях) этих прав вносятся в Единый государственный реестр земель на основании сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также на основании иных документов о правах на земельные участки, являющихся юридически действительными на момент внесения указанных сведений в государственный земельный кадастр.

4. Сведения об экономических характеристиках земельных участков вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных государственной кадастровой и иной оценки земель и положений нормативных правовых актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

5. Сведения о территориальных зонах вносятся в документы государственного земельного кадастра на основании данных, полученных от органов, осуществляющих регистрацию или учет территориальных зон.

6. Документирование сведений государственного земельного кадастра осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях. При наличии расхождений в сведениях, записанных на бумажных носителях, исведениях, записанных на электронных носителях, приоритет имеют сведения, записанные на бумажных носителях, если иное не установлено федеральным законом.

7. Единый государственный реестр земель и кадастровые дела подлежат вечному хранению, их уничтожение и изъятие не допускаются.

8. Порядок хранения иных документов государственного земельного кадастра, кроме документов, указанных в пункте 7 настоящей статьи, устанавливается Правительством Российской Федерации.

9. Основные документы государственного земельного кадастра подлежат страхованию в установленном порядке.

**37. Иные права на земельные участки.**

Виды иных прав граждан на землю (кроме собственности), их содержание: Граждане вправе иметь землю в бессрочном (постоянном) и в том числе во временном пользовании, а также в аренде. Право бессрочного (постоянного) пользования граждан на землю до введения в действие Основ земельного законодательства Союза ССР 1990 г. было основным, а после принятия ЗК РСФСР 1991 г. - самым распространенным видом прав. Право временного пользования ограничено сроком (до трех лет, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом), возникает на основании договора, имеет вторичный характер.

Аренда земли (ст. 22): По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендодатору землю за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованной земли в соответствии с договором являются его

собственностью.

Сервитут (или право ограниченного пользования ст. 23): Собственник земельного участка вправе требовать от собственника соседнего участка, а в некоторых случаях и от собственника другого земельного участка права ограниченного пользования соседним участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, трубопроводов, обеспечения водоснабжения, др.

Право пожизненного наследуемого владения (ст. 21); право постоянного бессрочного пользования ст. 20 ЗК); безвозмездное срочное пользование (ст. 24).

      Статья 24. Безвозмездное срочное пользование земельными участками       1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:       1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусмотренными статьей 29 настоящего Кодекса, юридическим лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на срок не более чем один год;       2) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;       3) из земель организаций, указанных в пункте 2 настоящей статьи, гражданам в виде служебного надела.       2. Служебные наделы предоставляются в безвозмездное срочное пользование работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.       Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.       Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению соответствующих организаций из числа принадлежащих им земельных участков.       Права и обязанности лиц, использующих служебные наделы, определяются в соответствии с правилами пункта 1 статьи 41 и абзацев второго - четвертого, седьмого - девятого статьи 42 настоящего Кодекса.

**38. Земельные правонарушения**

Понятие и состав земельного правонарушения: Земельное правонарушение – есть нарушение земельного правопорядка, неисполнение или ненадлежащее исполнение правовых требований, виновность в противоправных деяниях, которые подразделяются на две группы: земельно-правовые нарушения, лишенные экологической окраски; связанные с причинением вреда земле. Состав: объект – земельный правопорядок, права и законные интересы землепользователя; субъект – физические и юридические лица, независимо от формы собственности; объективная сторона – противоправность поведения землепользователя, нарушение требований земельного законодательства; субъективная сторона – обязательное наличие вины в форме прямого умысла, либо в форме небрежности.

Виды земельных правонарушений: Две группы: а) земельно-правовые нарушения, лишенные экологической окраски и не связанные с причинением прямого вреда землям, как составной части окружающей среды (незаконные сделки купли-продажи земельного участка); б) правонарушения, совершение которых связано с причинением вреда землям, и являющиеся одновременно экологическими правонарушениями (загрязнение земель). Правонарушения, за которые предусмотрена гражданско-правовая ответственность, административная, земельно-правовая, преступления (уголовная).

Объективные и субъективные причины земельных правонарушений: Объективные причины: социальные (недостатки правового воспитания, неинформированность населения о законодательстве); экономические (отсутствие материальной заинтересованности по рациональному использованию и охране земель); юридические (отсутствие современных нормативно-правовых актов, регулирующих земельные правоотношения, пробелы в законодательстве). Субъективные: зависят от личного отношения граждан, должностных и юридических лиц (собственников земли, землепользователей) к совершаемым ими противоправным действиям по отношению к земельным участкам.

**39. Приватизация**. Приватизация земли в РФ: Земля, находящаяся в государственной или муниципальной собственности может быть передана ее собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации. Приватизация – передача земельных участков, находящихся в гос. и мун. собственности, физ. и юр. лицам. Указ Президента от 25.03.92. Два способа: безвозмездная (в отношении гр-н, к-е уже имели землю и могли переоформить ее в собственность); возмездный (в отношении юр. лиц). Нормативная цена – фактический показатель стоимости зем. участка. ФЗ «О приватизации гос. и мун. имущества» 21.12.01: приватизация – возмездное отчуждение имущества, находящегося в в соб-ти РФ, субъектов, мун. образований, в соб-ть физ. или юр. лиц. Процедуры приватизации: приват. зем. участков, предост-х гр-нам для ведения лично подособного и дачного хозяйства, садоводства и инд. жил. стр-ва; приват. зем. участков, предост-х для веления крест. и ферм. хоз-ва при реорг-и колхозов и совхозов; при приват-и гос. и мун. предприятий. Закрепление: УП 07.03.96 «О реал-и конст. прав гр-н на землю»; ФЗ 15.04.98 «О садоводн., огородн., дачных неком. объед-х гр-н»; УП 27.10.93 «О развитии аграрной реформы».

**40 .Административная ответственность за правонарушения.**

Административная ответственность за земельные правонарушения: Административная ответственность предусмотрена ст. 125 Земельного кодекса РФ. Она применяется за самовольное занятие земельных участков, самовольное строительство, захламление земель, загрязнение их химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами; за порчу и уничтожение плодородного слоя почвы; за нарушение порядка возврата временно занимаемых земель, невыполнение обязанностей по приведению их в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; за проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земель; за искажение сведений о состоянии и использовании земель; за уничтожение межевых знаков.

      Статья 74. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения       1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.       2. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

**41. Право постоянного бессрочного пользования.**

      Статья 20. Постоянное (бессрочное) пользование земельными участками       1. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.       2. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются.       3. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.       4. Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.       5. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его постоянном (бессрочном) пользовании земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

**42. Гражданско-правовая ответственность за правонарушения.**

*Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства:* Гражданско-правовая ответственность наступает по факту нарушения земельного законодательства, связанного с причинением вреда землям, охраняемым законом; правам и интересам собственников земли, землепользователей, арендаторов независимо от привлечения виновных к другим видам правовой ответственности.

Одним из видов нарушения земельного законодательства, влекущим гражданско-правовую ответственность, следует признать совершение недействительных сделок с землей, не соответствующих требованиям закона.

**43. Право пожизненного наследуемого владения.**

      Статья 21. Пожизненное наследуемое владение земельными участками       1. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается.       2. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.       3. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность. Каждый гражданин имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок, при этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

**44. Земли с/х назначения**

*Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения:* Земли сельскохозяйственного назначения - основная сфера производства продуктов для населения и сырья для промышленности. Такими землями признаются те, которые предоставлены для нужд сельского хозяйства или предназначены для этих целей. Регулируются ЗК РФ и Указом Президента РФ от 1993 г. "О федеральных природных ресурсах".

      Статья 77. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения       1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.       2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.       Статья 78. Использование земель сельскохозяйственного назначения       Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:       гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;   
      хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;       некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;       казачьими обществами;   
      опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;   
      общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

**45. Земли сельскохозяйственного назначения для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства**

      Статья 81. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства       1. Гражданам, изъявившим желание вести крестьянское (фермерское) хозяйство, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.       2. Порядок предоставления земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства устанавливается настоящим Кодексом, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.       3. Гражданам, изъявившим желание вести личное подсобное хозяйство, земельные участки предоставляются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.       4. Условия предоставления гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для сенокошения и выпаса скота устанавливаются настоящим Кодексом, федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, другими федеральными законами, а также законами субъектов Российской Федерации.   
        Статья 82. Предоставление земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным обществам и товариществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации       Условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации устанавливаются федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

**46. Основания прекращения прав на землю и его виды**: Основаниями прекращения земельных правоотношений являются юридические факты, с которыми закон связывает определенные юридические последствия. Виды: продажа, дарение, истечение срока аренды, прекращение деятельности предприятия и т.п.

      Статья 44. Основания прекращения права собственности на земельный участок       Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.       Статья 45. Основания прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком       1. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 настоящего Кодекса.       2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются принудительно при:       1) использовании земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, установленными статьями 7 и 8 настоящего Кодекса;       2) использовании земельного участка способами, которые приводят к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;       3) неустранении совершенных умышленно следующих земельных правонарушений:       отравление, загрязнение, порча или уничтожение плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;       нарушение установленного соответствующими нормами статей 95 - 100 настоящего Кодекса режима использования земель особо охраняемых природных территорий, земель природоохранного, рекреационного назначения, земель историко-культурного назначения, особо ценных земель, других земель с особыми условиями использования, а также земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению;       систематическое невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель, охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих состояние почв;       систематическая неуплата земельного налога;       4) неиспользовании в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;       5) изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 55 настоящего Кодекса;       6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 51 настоящего Кодекса.       3. Решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, принимается судом в соответствии со статьей 54 настоящего Кодекса.         Статья 46. Основания прекращения аренды земельного участка       1. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.       2. Кроме указанных в пункте 1 настоящей статьи случаев аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:       1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 настоящего Кодекса;       2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;       3) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;       4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;   
      5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 настоящего Кодекса;       6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 настоящего Кодекса.       3. Прекращение аренды земельного участка по основаниям, указанным в подпункте 2 пункта 2 настоящей статьи, не допускается:       1) в период полевых сельскохозяйственных работ;   
      2) в иных установленных федеральными законами случаях.         Статья 47. Основания прекращения права безвозмездного срочного пользования земельным участком       1. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:       1) по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;       2) по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45 настоящего Кодекса.       2. Право на служебный надел прекращается в силу прекращения работником трудовых отношений, в связи с которыми служебный надел был предоставлен, за исключением случаев, указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.       3. Право на служебный надел сохраняется за работником, прекратившим трудовые отношения при переходе его на пенсию по старости или пенсию по инвалидности.       4. Право на служебный надел сохраняется за одним из членов семьи:       1) работника, призванного на действительную срочную военную службу или альтернативную службу, на весь срок прохождения службы;       2) работника, поступившего на учебу, на весь срок обучения в образовательном учреждении;       3) работника, погибшего в связи с исполнением служебных обязанностей.       Право на служебный надел сохраняется за нетрудоспособным супругом и престарелыми родителями работника пожизненно, детьми работников до их совершеннолетия.       5. Прекращение права на служебный надел оформляется решением организации, предоставившей такой служебный надел в пользование.       6. Работник, прекративший трудовые отношения с организацией, предоставившей служебный надел в пользование, имеет право использовать этот служебный надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для окончания сельскохозяйственных работ.         Статья 48. Основания прекращения сервитута       1. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.      2. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был

**47. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд**

      Статья 57. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков       1. Возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, подлежат убытки, причиненные:       1) изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд;       2) ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц;       3) временным занятием земельных участков;       4) ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.       2. Убытки возмещаются:       1) землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи;       2) собственникам земельных участков в случаях, предусмотренных подпунктами 2, 3 и 4 пункта 1 настоящей статьи.       3. Возмещение убытков осуществляется за счет соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых изымаются земельные участки или ограничиваются права на них, а также лицами, деятельность которых вызвала необходимость установления охранных, санитарно-защитных зон и влечет за собой ограничение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшение качества земель.       4. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.       5. Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.         Статья 58. Возмещение потерь сельскохозяйственного производства и потерь лесного хозяйства       1. Потери сельскохозяйственного производства подлежат возмещению в трехмесячный срок после принятия решения об:       1) изъятии сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;       2) изменении целевого назначения сельскохозяйственных угодий, оленьих пастбищ, находящихся в собственности граждан или юридических лиц.       2. Потери сельскохозяйственного производства возмещаются:       1) лицами, которым предоставляются земли сельскохозяйственного назначения, оленьи пастбища для использования их в целях, не связанных с ведением сельского хозяйства;       2) лицами, для которых устанавливаются охранные, санитарно-защитные зоны.       3. Потери сельскохозяйственного производства возмещаются в случаях, если земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование или передаются в собственность бесплатно. В случаях продажи земельных участков или передачи их в аренду потери сельскохозяйственного производства включаются в стоимость земельных участков или учитываются при установлении арендной платы.       4. При расчете потерь сельскохозяйственного производства используются нормативы стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий, а также в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий иные установленные Правительством Российской Федерации методики.       5. Средства, поступающие в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, зачисляются в соответствующий местный бюджет и могут направляться на финансирование мероприятий по охране земель, в том числе мероприятий по повышению плодородия почв, а при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы проекта освоения новых земель на их освоение в соответствии с бюджетным законодательством.       6. При переводе лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) при изъятии земель лесного фонда возмещаются потери лесного хозяйства.       Потери лесного хозяйства возмещаются лицами, которым предоставляются земли лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, пользованием лесным фондом, и (или) при изъятии у них земель лесного фонда.       Порядок возмещения потерь лесного хозяйства утверждается Правительством Российской Федерации.

**48. Правовой режим земель поселений.**

Земли населенных пунктов - земли, находящиеся в пределах населенных пунктов.

Земли населенных пунктов должны использоваться в строгом соответствии с их генеральными планами и проектами планировки и застройки. Земли населенных пунктов подразделяются на земли городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов.

      Статья 83. Понятие земель поселений       1. Землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.       2. Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).       Правила землепользования и застройки городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга утверждаются и изменяются законами этих субъектов Российской Федерации.       3. Земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки.       Статья 85. Состав земель поселений и зонирование территорий       1. В состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:       1) жилым;       2) общественно-деловым;       3) производственным;       4) инженерных и транспортных инфраструктур;       5) рекреационным;       6) сельскохозяйственного использования;       7) специального назначения;       8) военных объектов;       9) иным территориальным зонам.       2. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.       Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).       Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.       3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.       Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.       4. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:       виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;       их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.       Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.       Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.       Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.       5. Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам.       6. Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.       7. Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.       8. Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.       9. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.       10. В пределах черты городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.       Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 настоящего Кодекса.       Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культуры.       11. Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки.       12. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

**49. Право аренды.**

      Статья 22. Аренда земельных участков       1. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.       2. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.       3. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.       4. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.         5. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.       6. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим Кодексом.       7. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные законом и (или) договором аренды земельного участка.       8. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Кодекса.       9. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 4 и 5 настоящей статьи, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.       10. В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.       11. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**50. Правовой режим особо охраняемых земель.**

*Правовой режим особо охраняемых земель:* Земли природоохранного назначения - земли с особо охраняемыми природными объектами и территориями - заповедниками, заказниками, памятниками природы, ботаническими садами, и т.д. Земли природно-заповедного назначения – земли, обладающие природными лечебными факторами. Земли историко-культурного назначения - земли, занятые в установленном порядке памятниками истории и культуры, объектами историко-культурного наследия, связанными с существованием и деятельностью народных промыслов, ремесел и иного прикладного искусства. Правовое регулирование: ЗК РФ, закон РФ "Об охране окружающей природной среды", закона РФ "Об особо охраняемых природных территориях" и закон РФ "О природных лечебных ресурсах; лечебно-оздоровительных местностях и курортах".

      Статья 94. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий       1. К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.       2. К землям особо охраняемых территорий относятся земли:       1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;       2) природоохранного назначения;       3) рекреационного назначения;       4) историко-культурного назначения;       5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.       3. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий федерального значения устанавливаются Правительством Российской Федерации на основании федеральных законов.       4. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок использования и охраны земель особо охраняемых территорий регионального и местного значения устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.       5. Правительство Российской Федерации, соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий (земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники, и другие).       6. Земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия Российской Федерации, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

**51. Права и обязанности собственников земельных участков.**

      Статья 40. Права собственников земельных участков на использование земельных участков       1. Собственник земельного участка имеет право:       1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством Российской Федерации;       2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;       3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные закрытые водоемы в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;       4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.       2. Собственник земельного участка имеет право собственности на:       1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование;       2) расположенные на земельном участке многолетние насаждения, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации.         Статья 41. Права на использование земельных участков землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков       1. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные статьей 40 настоящего Кодекса, за исключением прав, установленных подпунктом 2 пункта 2 указанной статьи.       2. В соответствии с пунктом 1 статьи 23 настоящего Кодекса права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.         Статья 42. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков       Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:       использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;       сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;       осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;       своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;       своевременно производить платежи за землю;       соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;       не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;       выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.  

**52. Лесной фонд.**

      Статья 101. Земли лесного фонда       1. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).       2. Границы земель лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в соответствии с материалами лесоустройства. Данные о границах земель лесного фонда заносятся в государственный земельный кадастр.       3. Изъятие земель, занятых лесами первой группы, для государственных или муниципальных нужд допускается только в исключительных случаях, предусмотренных подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 настоящего Кодекса.       4. Перевод земель лесного фонда в земли других категорий осуществляется в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 8 настоящего Кодекса с учетом требований охраны окружающей среды, установленных федеральными законами.   
      5. Нелесные земли лесного фонда, временно не используемые для ведения лесного хозяйства, на основании решения исполнительного органа государственной власти, предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса, могут передаваться в аренду на срок до пяти лет для осуществления сельскохозяйственного производства. Условия использования таких земель и ограничения их использования устанавливаются договорами аренды земельных участков.   
      6. Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется настоящим Кодексом и лесным законодательством.   
В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов (поселений), а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные земли и нелесные земли), образуют лесной фонд, который находится в федеральной собственности.

Государственное управление в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов осуществляет территориальный орган Федерального органа управления лесным хозяйством . Сфера деятельности Комитета определена Федеральным законодательством, внутриведомственными нормативными и иными документами Федеральной службы лесного хозяйства России.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации лесное законодательство Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Государственный контроль за использованием, состоянием, воспроизводством, охраной и защитой лесов возложены также и на государственные органы охраны окружающей природной среды. Но, к сожалению, на настоящий момент эти комитеты не имеет возможности по ряду объективных причин выполнять возложенные на нее Российским законодательством функции государственного контроля в данной области.

Функции владельцев лесного фонда по управлению лесным хозяйством определены лесным кодексом России. Одна из этих функций - проведение рубок промежуточного пользования (при определенных условиях).

Таким образом, лесхозы совмещают функции

владельца лесного фонда (1); управления лесным хозяйством (2); лесопользования, воспроизводство лесов, уход за ними (3); государственного контроля (4) за состоянием, использованием, воспроизводством, охраной и защитой лесов.

И в этом совмещении несовместимых функций - главный недостаток сложившейся в России системы ведения лесного хозяйства. Россия - сама себя контролирует - выполнение обязанностей лесовладельца, управленческую деятельность, хозяйственную, лесопользование и т. д., что не может не приводить и приводит к негативным последствиям для состояния лесных экосистем, для экономики страны. Особенно в современных условиях крайней недостаточности бюджетного финансирования лесного хозяйства.

**53. Акты исполнительного органа как основание возникновения права собственности.**

      Статья 29. Исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления, осуществляющие предоставление земельных участков       Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 настоящего Кодекса.         Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений       1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.       2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

**54. Правовой режим земель водного фонда.**

      Статья 102. Земли водного фонда       1. К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.       2. Земли водного фонда могут использоваться для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение потребностей населения в питьевой воде, бытовых, оздоровительных и других потребностей населения, а также для водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных или муниципальных нужд при соблюдении установленных требований.       3. Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводится особый правовой режим использования земель.       4. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется настоящим Кодексом и водным законодательством.

*Правовой режим земель водного фонда:* К землям водного фонда относятся земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода) водоемов. Правовой режим этих земель определяется законодательством РФ и республик, входящих в ее состав, в частности Водным кодексом РФ, постановление Совета Министров РСФСР "Об утверждении положения о водоохранных зонах (полос) рек, озер и водохранилищ в РСФСР. Все водные объекты в РФ входят в состав единого государственного водного фонда, они могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

**57. Дисциплинарная ответственность.**

      Статья 75. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения       1. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.       2. Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

**58. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта и др.**

Правовой режим земель промышленности и иного назначения: Под землями промышленности и иного назначения понимаются земли, на которые возникли у различных субъектов по основаниям, предусмотренным действующим земельным законодательством, для осуществления на них специальных задач (промышленного производства, связи, транспорта и т.п.). Специфика правового режима: целевое назначение; вокруг этих земель могут устанавливаться зоны с особыми условиями использования земель; обязанность их владельцев предоставлять неиспользуемые ими земли во временное пользование гражданам, предприятиям, организациям для сельскохозяйственных целей; нормирование их размеров при отводе пользователем. Регулируются ЗК РФ.

**59. Уголовная ответственность за правонарушения.**

Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства: Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства наступает в случаях совершения действий, посягающих на установленный земельный правопорядок и представляющих собой общественную опасность в соответствии с новым Уголовным кодексом, вступившим в силу с 1 января 1997г.

**60. Правовой режим земель запаса.**

      Статья 103. Земли запаса       1. К землям запаса относятся земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса.       2. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

*Правовой режим земель запаса:* Данными землями являются все те, которые не предоставлены в собственность, владение, пользование и аренду. К ним также относятся земли, право собственности, владения и пользования которыми прекращено в соответствии с действующим земельным законодательством. Земли запаса находятся в ведении сельской, поселковой и городской администрации. Они используются ими как резерв для хозяйственного и иного строительства.

В первую очередь они предназначаются для наделения землей крестьянских (фермерских) хозяйств