

Земельное право России



Курс лекций: общая часть

Гладун Е.Ф.
Тюменский
государственный
университет
2016 г.

Содержание



Понятие и предмет земельного права.....	3
Земельные правоотношения.....	22
Источники земельного права.....	48
Право собственности и иные права на землю.....	65
Государственное управление земельными ресурсами.....	109
Правовая охрана земель.....	145
Плата за землю. Оценка земли.....	171

Лекция 1



Понятие и предмет земельного права

Понятие земельного права



Земельное право – самостоятельная комплексная отрасль права, регулирующая отношения по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами

Предмет земельного права



Предмет земельного права – общественные отношения, возникающие по поводу земли (земельные правоотношения)

Особенности земельных отношений




- ⌘ Особый объект
- ⌘ Связаны с объективными закономерностями развития общества и общественного производства
- ⌘ Особый вид имущественных отношений
- ⌘ Специфическое сочетание методов правового регулирования

Особый объект



Функции земли как объекта правового регулирования



1. Экологическая
2. Экономическая
3. Социальная

Понятие земли



Земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства (*ГОСТ 26640-85*)

Понятие земли (как объекта правового регулирования)

Земля – поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, на которой осуществляется суверенитет России, и используется как основное (главное) средство производства в сельском и лесном хозяйстве (*Ерофеев, с. 33*)

Понятие земельного участка

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (*ст. 11.1 ЗК РФ*)

Понятие земельных отношений

1. Отношения по использованию и охране земель как основы жизнедеятельности населения, проживающего на соответствующей территории
2. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними
3. Отношения по государственному управлению земельными ресурсами

Закономерности, которым подчинено развитие земельных отношений

1. Действие объективных законов природы
2. Развитие экономических законов общества, которые диктуют праву свои условия
3. Развитие социальных законов, отражающих психологию как народов, так и определенных общностей людей

Методы земельного права



Императивный

основан на неравном правовом положении субъектов, на возможности властной стороны в принудительном порядке реализовывать свои решения, на отношениях власти-подчинения

Диспозитивный

основан на равном положении субъектов правоотношений, которым предоставляется свобода в реализации ими своих целей и задач

Принципы земельного права

- 1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека
- 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
- 3) приоритет охраны жизни и здоровья человека
- 4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю
- 5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов
- 6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий
- 7) платность использования земли
- 8) деление земель по целевому назначению на категории
- 9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований
- 10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель
- 11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан

Система земельного права



Научно обоснованная
последовательность расположения
институтов и образующих их норм в
зависимости от их значимости, роли и
содержания, обусловленного
характером регулируемых
общественных отношений

Система земельного права

Общая часть

1. Право собственности и иные права на землю
2. Правовое регулирование сделок с землей
3. Государственное управление земельными ресурсами
4. Предоставление и изъятие земель
5. Охрана земель
6. Защита земельных прав граждан и юридических лиц
7. Ответственность за нарушение земельного законодательства


Особенная часть

1. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения
2. Правовой режим земель населенных пунктов
3. Правовой режим земель промышленности, ...
4. Правовой режим земель ООПТ
5. Правовой режим земель лесного фонда
6. Правовой режим земель водного фонда
7. Правовой режим земель запаса

Проблемы и перспективы развития земельного права

- 1) Одна из наиболее политизированных отраслей права и законодательства
- 2) Недостаточное обеспечение земельной реформы и рынка земли
- 3) Необходимое концептуальное изменение Земельного кодекса
- 4) Отсутствие основных понятий и категорий
- 5) Проблемы образования и оформление земельного участка
- 6) Коллизии земельного и гражданского права и законодательства
- 7) Антикоррупционное обеспечение земельного законодательства
- 8) Несоответствие развития земельного права динамичному развитию общества и общественного производства

Формирование земельного рынка в России



Рынок земли – совокупность конкретных отношений и связей между покупателями, продавцами, иными субъектами по поводу распределения и перераспределения земли, отражающую различные (в основном экономические) интересы их участников и обеспечивающую движение и закрепление земельных участков

Формирование земельного рынка в России

1 этап – зарождение самой идеи земельного рынка

- Закрепление земель в федеральную собственность и собственность субъектов РФ
- Выявление потребностей в земле граждан и организаций
- Формирование специального фонда земель для последующего перераспределения
- Проведение инвентаризации земли
- Закон РСФСР «О земельной реформе»

2 этап – поворот в регулировании земельных отношений от приоритета норм земельного права к гражданско-правовым

- Передача и юридическое оформление закрепления земель в собственности и на основании иных прав
- Наделение собственников широким кругом полномочий
- Конституция 12 декабря 1993 г.
- Указ Президента «О приведении земельного законодательства РФ в соответствие с Конституцией РФ»
- Указ Президента «о реализации конституционных прав граждан на землю»

Формирование земельного рынка в России

3 этап – создание механизма эффективного функционирования земельного рынка

- Закрепление института аренды земли
- Совершенствование землеустройства
- Создание единого правового режима земельного имущества
- Попытки государственного учета, оценки и регистрации прав на землю

4 этап – развитие земельного законодательства РФ

- Земельный кодекс РФ 2001 г.
- Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в РФ на 1999-2002»
- Иные нормативные правовые акты, действующие и по настоящее время
- Изменения Земельного кодекса 2014-2016 гг., под влиянием развития земельного рынка в РФ

Лекция 2



Земельные правоотношения

Понятие земельных правоотношений



Земельные правоотношения – это урегулированные нормами земельного права и иных (смежных) отраслей права общественные отношения по поводу земли

Структура земельного правоотношения



- 1) Норма права
- 2) Объект правоотношения
- 3) Субъекты правоотношения
- 4) Содержание
- 5) Юридические факты

Норма права



Земельно-правовая норма – это установленное государством общеобязательное правило поведения для участников земельных отношений (источники земельного права)

Земельно-правовые нормы

Структурные части

1. Гипотеза (содержит описание условий действия правовой нормы)
2. Диспозиция (указывает каким должно быть поведение граждан и юридических лиц при наличии предусмотренных гипотезой условий)
3. Санкция (предусматривает меры воздействия к правонарушителям)

Земельные правоотношения



Виды

- ⌘ Обязывающие
- ⌘ Управомочивающие
- ⌘ Запрещающие

Земельные правоотношения

По предмету правового регулирования

- отношения собственности
- управленческие отношения
- отношения землепользования

По характеру правоотношений

- материальные правоотношения
- процессуальные правоотношения

По правовому режиму объекта земельных правоотношений

- правоотношения в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения,
- правоотношения в сфере использования земель лесного фонда,
- правоотношения в сфере использования земель транспорта, промышленности и т.д.

По функциональному назначению

- регулятивные
- правоохранительные

Объекты земельных правоотношений

- ⌘ Земля - как природный объект и природный ресурс (как объект правового регулирования, в отношении которой установлен определенный правовой режим)
- ⌘ Земельные участки
- ⌘ части земельных участков (*ст. 6 ЗК*)

Определение понятия «земля» и других терминов

Отсутствуют в земельном законодательстве

⌘ Земля

⌘ Почва

⌘ Земельная доля (земельный пай)

⌘ Земельные ресурсы

⌘ Земельный фонд

⌘ Земельные отношения

Понятие земельного участка

Земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, которые позволяют определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи (*п. 3 ст. 6 ЗК*)

Характеристики земельного участка



1. Местонахождение
2. Границы
3. Категория
4. Целевое назначение
5. Разрешенное использование
6. Ограничения и обременения
7. Внесение в государственный кадастр недвижимости, присвоение кадастрового номера
8. Документы о государственной регистрации прав

Межевание земельного участка

Межевание земель представляет собой комплекс инженерно-геодезических работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ землепользований, определению местоположения границ и площади участка, а также юридическому оформлению полученных материалов

Категории земель

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на 7 категорий *(п. 1 ст. 7 ЗК)*

1. Земли сельскохозяйственного назначения
2. Земли населенных пунктов
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

Категории земель

Отнесение земельного участка к определенной категории - деятельность уполномоченных органов по установлению фактической цели использования земельного участка, изучению природных, социальных, экономических и иных факторов использования земельного участка, направленному на выбор того целевого назначения, которое бы соответствовало эффективному и рациональному использованию земельного участка, а также издание индивидуального правового акта об отнесении земельного участка к определенной категории

Разрешенное использование земельного участка



Разрешенное использование земельного участка

– использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременений. Определяется на основе зонирования земель, градостроительной и землеустроительной документации

Разрешенное использование земельного участка

Требования

- ⌘ Способы использования
- ⌘ Плотность, высота и глубина застройки
- ⌘ Размещение зданий
- ⌘ Виды использования, оказывающие негативное воздействие на здоровье человека
- ⌘ Предельно допустимые нормы нагрузки на окружающую природную среду
- ⌘ Сохранение зеленых насаждений, иные

Обременения и ограничения земельного участка



Обязательства или условия по использованию земельного участка, которые устанавливаются непосредственно законодательством, договором или решением суда. Включаются в правовой статус участка, подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе земельного участка к другому лицу

Обременения земельного участка



Обязательства или условия

- ⌘ Сервитут (ограниченное право третьих лиц на использование земельного участка)
- ⌘ Резервирование для государственных и муниципальных нужд

Ограничения использования земельного участка

Обязательства, ограничения или условия

- ⌘ Запрет на продажу или иное отчуждение определенным лицам
- ⌘ Запрет на сдачу в аренду или субаренду
- ⌘ Право на преимущественную покупку
- ⌘ Передача по наследству только определенным наследникам
- ⌘ Условия начать и завершить застройку или освоение
- ⌘ Запрет на изменение внешнего вида недвижимости
- ⌘ Запрет на изменение целевого использования
- ⌘ Условие соблюдать природоохранные требования, иные

Субъекты земельных правоотношений



- ⌘ Граждане, в том числе иностранные
 - ⌘ Юридические лица
 - ⌘ Российская Федерация
 - ⌘ Субъекты РФ
 - ⌘ Муниципальные образования
- (п. 1 ст. 5 ЗК)*

Субъекты земельных правоотношений

- ⌘ **Собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков
- ⌘ **Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования
- ⌘ **Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения
- ⌘ **Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды
- ⌘ **Обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут)

(п. 3 ст. 5 ЗК)

Содержание земельных правоотношений

Содержание правоотношений определяется взаимосвязанными между собой правами и обязанностями субъектов земельных правоотношений. Круг прав и обязанностей зависит от титула на землю, от вида субъекта, от уровня и значения органа государственной власти, от характера поведения субъекта (правомерное или неправомерное), от особенностей объекта правоотношения (правового режима земель, по поводу которых возникло правоотношение) и т.д.

Юридические факты

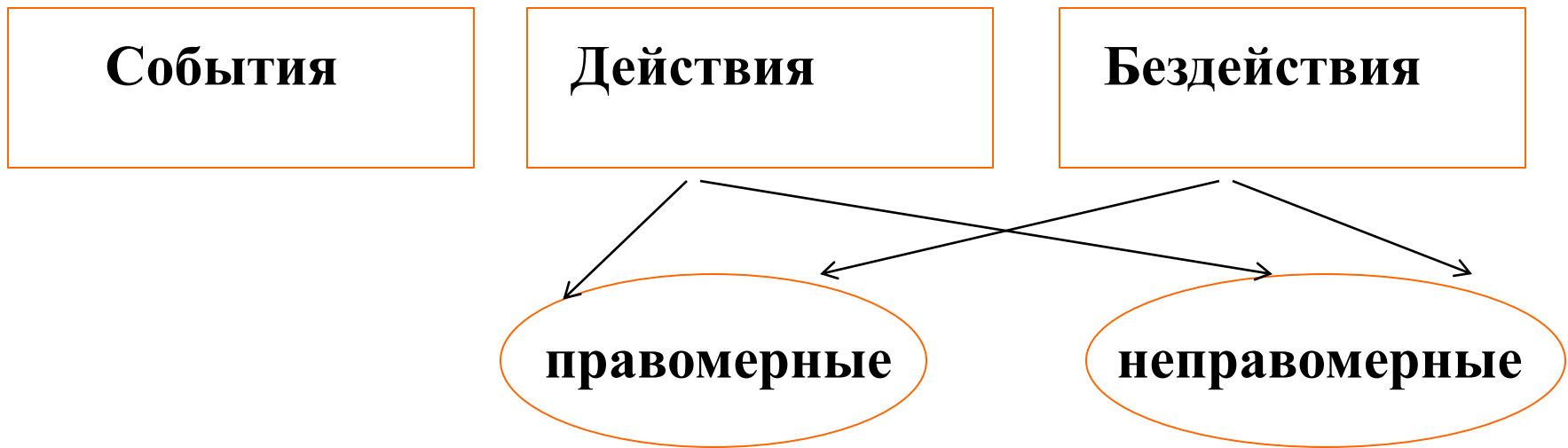


Основаниями возникновения и прекращения земельных правоотношений служат

юридические факты

В юридических фактах выражаются обстоятельства, с которыми нормы права связывают возникновение каких-либо правовых последствий

Юридические факты



Основания возникновения земельных правоотношений

- ⌘ Договоры или сделки
- ⌘ Административные акты органов государственной власти местного самоуправления
- ⌘ Универсальное правопреемство (наследование)
- ⌘ Приватизация
- ⌘ Под строениями и сооружениями
- ⌘ Судебное решение

Основания прекращения земельных правоотношений

- ⌘ Истечение срока
- ⌘ Ликвидация юридического лица или смерть гражданина
- ⌘ Договоры или сделки
- ⌘ Изъятие для государственных и муниципальных нужд
- ⌘ Добровольный отказ
- ⌘ Реквизиция
- ⌘ Конфискация
- ⌘ Изъятие земельного участка в случае нарушения порядка и условий пользования

Лекция 3



Источники земельного права

Понятие источников права

Источники права – различные способы выражения правотворческой деятельности государства, с помощью которой воля законодателя становится обязательной для исполнения. Уполномоченные органы государственной власти через нормативные правовые акты устанавливают правовые нормы, рассчитанные на многократное применение при регулировании отношений

Понятие источников земельного права



Источники земельного права – изданные компетентными государственными органами в установленном законом порядке нормативные правовые акты, содержащие земельно-правовые нормы

Признаки источников земельного права



- 1) Документальная форма закрепления
- 2) Особая форма документа
- 3) Соответствие действующему законодательству
- 4) Наличие правовых норм
- 5) Юридические факты

Действие источников земельного права



- А) по территории
- Б) по времени действия
- В) по кругу субъектов

Понятие источника земельного права

Источник земельного права – это документ установленной формы, изданный уполномоченным государственным органом, содержащий в себе земельно-правовые нормы, действующий на определенной территории, определенное время и среди определенного круга лиц и являющийся элементом системы земельного законодательства

Система источников земельного права



1. Конституция РФ
2. Федеральные конституционные законы
3. Федеральные законы
4. Указы Президента РФ
5. Постановления и распоряжения Правительства РФ
6. Акты министерств и иных федеральных государственных органов исполнительной власти
7. Нормативные правовые акты субъектов РФ
8. Нормативные правовые акты органов местного самоуправления
9. Руководящие постановления Пленума Верховного Суда РФ и решения ВАС РФ
10. Вспомогательные нормативные правовые акты

Конституция РФ

Нормы, регулирующие земельные правоотношения

- ⌘ приоритет публично-правовых норм земельного законодательства (ч. 1 ст. 9)
- ⌘ формы собственности на землю (ч. 2 ст. 9)
- ⌘ гарантии и ограничения права собственности на землю (ст.36)
- ⌘ экологические права граждан (ст. 42)
- ⌘ экологические обязанности граждан (ст. 58)
- ⌘ разграничение компетенции между Российской Федерацией и субъектами РФ в сфере земельных отношений (п. «г», «д», «к» ч. 1 ст. 72)
- ⌘ рассмотрение земельных споров (ст. 120, 123)

Федеральные Конституционные законы



- ⌘ «О чрезвычайном положении» № 3-ФКЗ
- ⌘ «О референдуме РФ» № 5-ФКЗ
- ⌘ «О Правительстве РФ» № 2-ФКЗ
- ⌘ «О судебной системе РФ» № 1-ФКЗ

Федеральные законы

- ⌘ Земельный кодекс РФ 2001 г.
- ⌘ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ, 2001
- ⌘ «О государственном кадастре недвижимости», № 221-ФЗ, 2007
- ⌘ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» № 172-ФЗ, 2004
- ⌘ «О приватизации государственного и муниципального имущества» № 178-ФЗ, 2001
- ⌘ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», № 66-ФЗ, 1998

Федеральные законы



- ⌘ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ, 2002
- ⌘ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 74-ФЗ, 2003 «О личном подсобном хозяйстве» № 112-ФЗ, 2003
- ⌘ «О мелиорации земель» № 4-ФЗ, 1996
- ⌘ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» № 49-ФЗ, 2001
- ⌘ «О землеустройстве» № 78-ФЗ, 2001

Подзаконные нормативные акты

- ⌘ Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26
«Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 15.11.2006 № 689
«О государственном земельном контроле»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 № 611
«О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 № 688
«Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 11.11.2002 № 808
«Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 № 561
«О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»

Характеристика Земельного кодекса РФ



- ⌘ Стабилизация состава земель
- ⌘ Закрепление основ государственного управления земельными ресурсами
- ⌘ Закрепление и защита прав граждан на землю
- ⌘ Разграничение полномочий между Федерацией и ее субъектами
- ⌘ Приоритет публично-правовых норм земельного права

Развитие земельного законодательства



Цель формирования современного земельного законодательства – обеспечение надлежащего правового регулирования процесса управления земельными ресурсами в изменившихся экономических, политических и правовых условиях

Развитие земельного законодательства

Задачи

1. Выстроить четкую систему органов управления
2. Кодификация и концептуализация актов земельного законодательства
3. Перенос регулирования земельных отношений с подзаконного на законодательный уровень
4. Установить меры, обеспечивающие реализацию ЗК РФ
5. Детально разграничить предметы регулирования земельного законодательства с гражданским, административным и др.
6. Обеспечить соотношение федерального земельного законодательства с законодательством субъектов РФ
7. Обеспечить разграничение государственной собственности на землю
8. Правовая защита особо ценных земель

Развитие земельного законодательства

Задачи

1. Выстроить четкую систему органов управления
2. Кодификация и концептуализация актов земельного законодательства
3. Перенос регулирования земельных отношений с подзаконного на законодательный уровень
4. Установить меры, обеспечивающие реализацию ЗК РФ
5. Детально разграничить предметы регулирования земельного законодательства с гражданским, административным и др.
6. Обеспечить соотношение федерального земельного законодательства с законодательством субъектов РФ
7. Обеспечить разграничение государственной собственности на землю
8. Правовая защита особо ценных земель

Перспективы развития земельного законодательства

1. Обеспечение баланса публичных и частных интересов
2. Выравнивание положения участников земельных отношений
3. Отслеживание и преодоление негативных явлений в земельном обороте
4. Регулирование оборота земельных участков
5. Регулирование использования и оборота земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности
6. Сближение правового регулирования рынка земли и недвижимости, расположенной на ней
7. Соотношение правовых механизмов, опирающихся на нормы гражданского и земельного законодательства

Лекция 4



Право собственности и иные права на землю

Особенности права собственности



- ⌘ Экономическая категория
- ⌘ Правовая категория
- ⌘ Абсолютное право
- ⌘ Вещное право
- ⌘ Господство в политико-экономической и юридической науках

Понятие права собственности



Как экономическая категория

Собственность – это определенный вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом и вмешательство в это господство иных лиц не допускается

Понятие права собственности



Как правовая категория

Собственность – это право, обеспечивающее удовлетворение интересов управомоченного лица путем непосредственного воздействия на вещь, которая находится в сфере его хозяйственного господства

Понятие права собственности на землю



1. Институт земельного права
2. Земельное правоотношение
3. Субъективные правомочия собственников земли
4. Юридический факт

Содержание права собственности на землю

Правомочие владения – это предусмотренная законом возможность фактического обладания земельным участком как определенным видом недвижимости.

Правомочие пользования – возможность использования, эксплуатации земельного участка, возможность извлечения из него полезных свойств, возможность использования его в качестве средства производства и места размещения сооружений и других объектов, возможность удовлетворения экономических, эстетических и иных потребностей общества и собственника.

Правомочие распоряжения – это возможность определения юридической судьбы земельного участка.

Формы собственности на землю

Ст. 9 Конституции, ст. 212 ГК

Частная собственность (ст. 213 ГК, ст. 15 ЗК)

- ⌘ собственность граждан
- ⌘ собственность юридических лиц
- ⌘ индивидуальная
- ⌘ общая: совместная и долевая

Государственная собственность (ст. 214 ГК, ст. 16 ЗК)

- ⌘ федеральная государственная собственность (ст. 214 ГК, ст. 17 ЗК)
- ⌘ государственная собственность субъектов РФ (ст. 214 ГК, ст. 18 ЗК)

Муниципальная собственность (ст. 215 ГК, ст. 19 ЗК) 71

Основания возникновения государственной или муниципальной собственности на землю

- ⌘ Разграничение государственной собственности на землю (*ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» № 137-ФЗ, статья 3.1*)
- ⌘ Приобретение из собственности граждан или юридических лиц (*Гл. 30, 31, 32 ГК, раздел V ГК*)
- ⌘ Наследование выморочного имущества (*ст. 1151 ГК*)
- ⌘ Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд (*ст. 279 ГК, 282 ГК, ст. 49 ЗК РФ*)
- ⌘ Нарушение собственником требований по использованию земельного участка (*ст. 284 – 286 ГК, ст. 44 ЗК РФ,*)
- ⌘ Конфискация земельного участка (*ст. 243 ГК, ст. 50 ЗК РФ*)
- ⌘ Реквизиция земельного участка (*ст. 242 ГК, ст. 51 ЗК РФ*)

Основания прекращения государственной или муниципальной собственности на землю



- ⌘ Приватизация земельного участка (*ФЗ от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», ст. 27, 36, иные ЗК, ФЗ № 137*)
- ⌘ Утрата недвижимости (*ст. 272 ГК, 273 ГК*)
- ⌘ Изъятие для государственных нужд

В собственности РФ находятся земельные участки:

Ст.17 ЗК

- ⌘ которые признаны таковыми федеральными законами
- ⌘ право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю
- ⌘ которые приобретены субъектами РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством

Ст. 3.1 ФЗ № 137

- ⌘ земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности РФ
- ⌘ земельные участки, предоставленные органам государственной власти РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти РФ
- ⌘ иные земли

В собственности субъектов РФ находятся земельные участки:

Ст.18 ЗК

- ⌘ которые признаны таковыми федеральными законами
- ⌘ право собственности субъектов РФ на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю
- ⌘ которые приобретены РФ по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством

Ст. 3.1 ФЗ № 137

- ⌘ земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности субъектов РФ
- ⌘ земельные участки, предоставленные органам государственной власти субъектов РФ, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным органами государственной власти субъектов РФ
- ⌘ иные земли

В собственности муниципальных образований находятся земельные участки:

Ст.19 ЗК

- ⌘ которые признаны таковыми федеральными законами и законами субъектов РФ
- ⌘ право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю
- ⌘ которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством

Ст. 3.1 ФЗ № 137

- ⌘ земельные участки, занятые зданиями,... находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований
- ⌘ земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;
- ⌘ иные земли

Перечень документов, необходимых для регистрации права государственной или муниципальной собственности

Постановление Правительства от 30 июня 2006 г. № 404

- ⌘ Заявление о государственной регистрации права собственности
- ⌘ Правоустанавливающие документы на земельный участок
- ⌘ Правоустанавливающие документы на объекты недвижимого имущества
- ⌘ Кадастровый план земельного участка
- ⌘ Иные документы

Право частной собственности на землю

Собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации

Основания возникновения права частной собственности на землю

- ⌘ Предоставление земельного участка из государственных или муниципальных земель бесплатно или за плату (*ст. 39.1, 39.3, 39.5 ЗК, 39.19*)
- ⌘ Приватизация (*ст. 3 № 137-ФЗ*)
- ⌘ Сделки (*ст. 37 ЗК, гл. 30, 31, 32 ГК*)
- ⌘ Наследование (*раздел V ГК*)

Основания прекращения права частной собственности на землю

- ⌘ Отчуждение (сделки) *(Гл. 30, 31, 32 ГК, раздел V ГК)*
- ⌘ Смерть гражданина *(ст. 218 ГК)*
- ⌘ Реорганизация юридического лица *(ст. 218 ГК)*
- ⌘ Добровольный отказ *(ст. 53 ЗК, ст. 236 ГК)*
- ⌘ Принудительное изъятие *(ст. 49, 50, 51 ЗК, ч. 2 ст. 235 ГК)*

Права собственников земельных участков

Ст. 40 ЗК, ст. 260-263 ГК, ст.222 ГК

- ⌘ использовать в установленном порядке для собственных нужд общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры
- ⌘ 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
- ⌘ проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии со специальными требованиями
- ⌘ осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством

Права собственников земельных участков

Ст. 40 ЗК

Собственник земельного участка имеет право собственности на:

- ⌘ посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации
- ⌘ полезные ископаемые (общераспространенные)
- ⌘ пресные подземные воды (до определенной глубины)
- ⌘ пруды, обводненные карьеры (находящиеся в границах земельного участка)

Обязанности собственников земельных участков

Ст. 42 ЗК, иные федеральные законы

- ⌘ 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, и другие специальные знаки
- ⌘ осуществлять мероприятия по охране земель
- ⌘ своевременно приступать к использованию земельных участков
- ⌘ своевременно производить платежи за землю.
- ⌘ соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, градостроительных, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов
- ⌘ не допускать загрязнения, захламления, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий и т.д.

Оборотоспособность земельных участков

Определение

Способность земельного участка свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, быть объектом сделок, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте

Ограниченные в обороте земельные участки (ч. 5 ст. 27 ЗК)

Изъятые из оборота земельные участки (п. 4 ст. 27 ЗК)

Ограничения права собственности на землю

Ст. 56 ЗК

- ⌘ особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах
- ⌘ особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных
- ⌘ условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту
- ⌘ иные ограничения

Документы о праве собственности на землю

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ

- ⌘ **Дело правоустанавливающих документов**
- ⌘ **Запись в Едином государственном реестре прав (выписка)**

Особенности вещных прав

- ⌘ Производные от права собственности
- ⌘ Предоставляют меньший круг прав
- ⌘ Предусматривают больший круг обязанностей
- ⌘ Защищаются от нарушения (*ст. 305 ГК*)
- ⌘ Подлежат государственной регистрации (ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)

Виды вещных прав на землю

- ⌘ Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (*ст. 20 ЗК, ст. 268 ГК*)
- ⌘ Право пожизненного наследуемого владения земельным участком (*ст. 21 ЗК, ст. 265 - 267 ГК*)
- ⌘ Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (*ст. 23 ЗК, ст. 274, 277 ГК*)
- ⌘ *право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК)
- ⌘ *право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК)

Виды вещных прав на землю

- ⌘ Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (*ст. 39.9 ЗК, ст. 268 ГК*)
- ⌘ Право пожизненного наследуемого владения земельным участком (*ст. 265 - 267 ГК*)
- ⌘ Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (*ст. 23 ЗК, ст. 274, 277 ГК*)
- ⌘ *право хозяйственного ведения имуществом (ст. 294 ГК)
- ⌘ *право оперативного управления имуществом (ст. 296 ГК)

Виды обязательственных прав на землю



- ⌘ Аренда (*ст. 22 ЗК, гл. 34 ГК*)
- ⌘ Безвозмездное срочное пользование, служебный надел (*ст. 24 ЗК, гл. 36 ГК*)
- ⌘ Залог (*ч. 2 ст. 334 ГК, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ*)

Право постоянного (бессрочного) пользования

Понятие

Право, на котором земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления

Право постоянного (бессрочного) пользования

Регулируется

- ⌘ Земельный кодекс – статья 39.1, 39.5, 39.9
- ⌘ Гражданский кодекс – статьи 268, 269
- ⌘ Лесной кодекс – статья 9
- ⌘ КоАП – ст. 7.34, НК – ст. 388
- ⌘ ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» № 137-ФЗ
- ⌘ ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ
- ⌘ ФЗ от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»
- ⌘ ФЗ от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»
- ⌘ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- ⌘ Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

Право постоянного (бессрочного) пользования

Особенности

1. Гражданам земельные участки на данном праве не предоставляются
2. Право, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК, сохраняется
3. Граждане и юридические лица не вправе распоряжаться этими земельными участками

Право постоянного (бессрочного) пользования

Особенности для граждан

- ⌘ Данное право сохраняется
- ⌘ Не могут распоряжаться земельным участком, приватизация зданий не допускается
- ⌘ Сохранен порядок переоформления права для граждан (*п. 3, 9, 9.1, 12 Закона № 137-ФЗ*)
- ⌘ Цена земельного участка установлена федеральным законодательством

Право постоянного (бессрочного) пользования

Особенности для юридических лиц

- ⌘ Не могут распоряжаться земельным участком, приватизация зданий не допускается
- ⌘ Обязаны переоформить на право аренды или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того - переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 г./1 января 2015 г.
- ⌘ Цена установлена федеральным законодательством
- ⌘ С 1 января 2013 года КоАП дополнен статьей 7.34, устанавливающей ответственность за непереоформленное право

Право пожизненного наследуемого владения



Понятие

Право владения и пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, которое приобреталось только гражданами на основаниях и в порядке, предусмотренном земельным законодательством до 25 окт. 2001

Право пожизненного наследуемого владения

Регулируется

- ⌘ Земельный кодекс – ст. 5, 11.6, 11.8, 39.11, 39.16, иные
- ⌘ Гражданский кодекс – статья 265, 266
- ⌘ Налоговый кодекс – статья 388
- ⌘ ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» № 137-ФЗ
- ⌘ ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ
- ⌘ Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- ⌘ Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

Право пожизненного наследуемого владения

Особенности

1. Данное право сохраняется
2. Граждане не вправе распоряжаться земельными участками
3. Сохранен упрощенный порядок переоформления права для граждан *(п. 3, 9, 9.1, 12 ст. 3 Закона № 137-ФЗ)*

Сервитут на земельный участок



Понятие

Право ограниченного пользования чужим земельным участком

Сервитут на земельный участок

Регулируется

- ⌘ Земельный кодекс – статья 23
- ⌘ Гражданский кодекс – статья 274 – 276
- ⌘ ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» № 137-ФЗ
- ⌘ ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ
- ⌘ ФЗ от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- ⌘ ФЗ от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Сервитут на земельный участок

Особенности

- ⌘ Публичный
- ⌘ Не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога
- ⌘ Может быть срочным или постоянным
- ⌘ Осуществление должно быть наименее обременительным
- ⌘ Права собственника защищаются в судебном порядке

Публичный сервитут на земельный участок

Особенности

- ⌘ Устанавливается законом или иным нормативным правовым актом
- ⌘ Устанавливается в публичных интересах
- ⌘ Устанавливается с учетом результатов общественных слушаний
- ⌘ Цели – закреплены в законодательстве (ч. 3 ст. 23 ЗК)
- ⌘ Собственник вправе требовать:
 - изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка
 - возмещения убытков или предоставления равноценного земельного участка
 - соразмерную плату

Аренда земельного участка

Сроки

- ⌘ Договор заключается на определенный срок или без указания срока
- ⌘ Срок договора для проведения проектно-изыскательских работ – не более чем 1 год
- ⌘ Срок договор для земель сельскохозяйственного назначения – не более 49 лет
- ⌘ Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца

Аренда земельного участка

Права арендатора

- ⌘ Право собственности на плоды, продукцию и доходы, полученные при использовании
- ⌘ Право на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды (в пределах срока договора аренды) третьему лицу, в залог или в качестве вклада в уставной капитал (без согласия собственника при условии его уведомления)
- ⌘ Аналогичные – если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, а срок договора аренды более чем 5 лет
- ⌘ Право на передачу участка в субаренду в пределах срока договора аренды без согласия собственника участка при условии его уведомления
- ⌘ Преимущественное право на заключение нового договора аренды
- ⌘ Преимущественное право покупки участка

Аренда земельного участка

Основания прекращения

- ⌘ По основаниям гражданского законодательства
- ⌘ По инициативе арендодателя *(ст. 46 ЗК)*

Право безвозмездного срочного пользования



Понятие

Передача земельного участка предприятиям, организациям, учреждениям и отдельным гражданам во временное пользование на ограниченный срок

Право безвозмездного срочного пользования (ст. 24, 39.10 ЗК)

Предоставляется

- ⌘ органам государственной власти, органам местного самоуправления, государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий на срок до одного года;
- ⌘ в виде служебных наделов работникам организаций (транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охот.хозяйства) на срок трудового договора;
- ⌘ религиозным организациям на срок до десяти лет;
- ⌘ религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

Право безвозмездного срочного пользования (ст. 24, 39.10 ЗК)

Предоставляется

- ⌘ В соответ. с Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд") на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;
- ⌘ гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;
- ⌘ В иных случаях

Лекция 6



**Государственное
управление земельными
ресурсами**

Государственное управление земельными ресурсами

Понятие

1. Организационно-правовое и экономическое воздействие государства на использование и охрану земель на территории РФ
2. Осуществление исполнительными органами государственной власти своих полномочий по земельным вопросам в целях организации рационального использования и охраны всех земель на территории РФ

Государственное управление земельными ресурсами



Объекты

- ⌘ Земельный фонд
- ⌘ Земельные ресурсы
- ⌘ Земли
- ⌘ Земельные участки

Государственное управление земельными ресурсами



Субъекты

- ⌘ Российская Федерация (федеральные органы государственной власти)
- ⌘ Субъекты РФ (региональные органы государственной власти)
- ⌘ Органы местного самоуправления

Государственное управление земельными ресурсами

Особенности

1. Управление государства – собственника земли, недвижимого имущества (хозяйственное управление)
2. Управление государства - органа власти, т.е. суверена, обладающего верховенством в отношении всех земель независимо от форм собственности

Государственное управление земельными ресурсами

Задачи

1. Реализация органами власти и управления своих правомочий в соответствии с законодательством
2. Организация рационального использования и охраны всех земель
3. Охрана прав на землю граждан и юридических лиц

Государственное управление земельными ресурсами

Полномочия РФ (ст. 9 ЗК)

- ⌘ Федеральная земельная политика
- ⌘ Ограничения прав на землю
- ⌘ Управление в области осуществления мониторинга земель, государственного земельного надзора, землеустройства
- ⌘ Порядок резервирования и изъятия земель
- ⌘ Федеральные программы использования и охраны земель
- ⌘ Управление и распоряжение земельными участками в собственности РФ

Государственное управление земельными ресурсами

Полномочия субъектов РФ (ст. 10 ЗК)

- ⌘ Резервирование, изъятие земель для нужд субъектов РФ
- ⌘ Разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель
- ⌘ Перевод земель
- ⌘ Предоставление земель с/х назначения
- ⌘ Перевод земель
- ⌘ Иные (ст. 9.1., 23, 67, 69, 70.1, 71, 71.1, глава V.I ЗК, др. акты)

Система органов государственного управления земельными ресурсами на федеральном уровне

Министерство природных ресурсов и экологии

Министерство сельского хозяйства

Министерство экономич. развития

Ф. служба по надзору в сфере природопользования

Ф. служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору

Ф. служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Ф. служба по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды

Ф. агентство по управлению государственным имуществом

Земли ООПТ, лесного фонда, водного фонда

Земли сельскохозяйственного назначения

Земли иных категорий

Система органов государственного управления земельными ресурсами на федеральном уровне

Регулируется

- ⌘ Указ Президента РФ от 21 мая 2012 г. № 636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 5 июня 2008 г. № 437 «О Министерстве экономического развития РФ»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 29 мая 2008 г. № 404 «О Министерстве природных ресурсов и экологии РФ»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 400 «Об утверждении Положения о Федеральной службе по надзору в сфере природопользования...»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 12.06.2008 № 450 «О Министерстве сельского хозяйства РФ»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 09.02.2012 № 109 «О полномочиях Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды по изъятию, предоставлению земельных участков и резервированию земель»

Управление землей органами местного самоуправления

Полномочия

- ⌘ Резервирование и изъятие земель для муниципальных нужд
- ⌘ Установление правил землепользования и застройки
- ⌘ Разработка и реализация местных программ использования и охраны земель
- ⌘ Управление и распоряжение земельными участками в муниципальной собственности
- ⌘ Управление и распоряжение земельными участками, собственность на кот. не разграничена
- ⌘ Муниципальный земельный контроль
- ⌘ Организация публичных слушаний

Управление землей органами местного самоуправления

Регулируется

- ⌘ ЗК (ст. 11, 31, иные)
- ⌘ ГрК
- ⌘ ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ст. 14-16)
- ⌘ ФЗ от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» (ст. 16)
- ⌘ ФЗ от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения (ст. 6)
- ⌘ ФЗ от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»
- ⌘ ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», иные

Функции государственного управления земельными ресурсами

1. Перевод земель из одной категории в другую
2. Мониторинг
3. Землеустройство
4. Государственный кадастр недвижимости
5. Планирование использования земель
6. Территориальное зонирование
7. Оценка земель
8. Предоставление земельных участков
9. Изъятие земель
10. Контроль за использованием и охраной земель
11. Государственная регистрация прав на землю и сделок с ней

Перевод земель

Понятие

Изменение категории и целевого назначения земельного участка, т.е. деятельность уполномоченных органов по установлению фактической цели использования земельного участка, изучению природных, социальных, экономических и иных факторов использования земельного участка, направленному на выбор того целевого назначения, которое бы соответствовало эффективному и рациональному использованию земельного участка, а также издание индивидуального правового акта об отнесении земельного участка к определенной категории

Перевод земель



Регулируется

- ⌘ ЗК (ст. 8)
- ⌘ ГрК, ЛК
- ⌘ ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»

Перевод земель

Осуществляется

1. Земель, находящихся в федеральной собственности - Правительством РФ
2. Земель, находящихся в собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, - органами исполнительной власти субъектов РФ
3. Земель, находящихся в муниципальной собственности - 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
 - ⌘ Перевод земель населенных пунктов в порядке, установленном ЗК и ГрК

Мониторинг земель

Понятие

Система наблюдений, оценки и прогнозирования, направленных на получение достоверной информации о состоянии земель, об их количественных и качественных характеристиках, их использовании и о состоянии плодородия почв.

Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Мониторинг земель

Регулируется

- ⌘ ЗК РФ (ст. 67)
- ⌘ ФЗ от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель» (ст. 21)
- ⌘ ФЗ от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения (ст. 16)
- ⌘ ФЗ от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (глава 10)
- ⌘ ФЗ от 29.12.2006 № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» (ст. 17)
- ⌘ ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», иные

Землеустройство



Понятие

Мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами КМН Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ

Землеустройство



Регулируется

- ⌘ ЗК (ст. 68, 69)
- ⌘ ФЗ от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 20.08.2009 № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 29.12.2008 № 1061 «Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства»

Государственный кадастр недвижимости



Понятие

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, об особых экономических зонах, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, о территориях объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ

Государственный кадастр недвижимости



Регулируется

- ⌘ ЗК (ст. 11.10, 37, 39.11, иные)
- ⌘ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"
- ⌘ Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости"

Планирование использования земель



Понятие

Мероприятия, проводимые в целях совершенствования распределения земель в соответствии с перспективами развития экономики, улучшения организации территорий и определения иных направлений рационального использования земель и их охраны в РФ, субъектах РФ и муниципальных образованиях

Планирование использования земель

Регулируется

- ⌘ ФЗ от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»
- ⌘ ФЗ от 06.10.1999 № 184-ФЗ
«Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»
- ⌘ ФЗ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

Оценка земель



Понятие

Установление стоимости конкретного земельного участка

Виды

1. Рыночная
2. Кадастровая
3. Нормативная

Оценка земель

Регулируется

- ⌘ ЗК (ст. 65, 66)
- ⌘ Налоговый кодекс РФ (глава 31)
- ⌘ ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- ⌘ ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»

Предоставление земель



Понятие

Передача земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду либо в безвозмездное срочное пользование, а также государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления) в постоянное (бессрочное) пользование

Предоставление земель

Регулируется

- ⌘ ЗК (глава V.1 ЗК)
- ⌘ ФЗ «О Введении в действие ЗК РФ» № 137-ФЗ
- ⌘ ФЗ от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»
- ⌘ Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»
- ⌘ ФЗ от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- ⌘ Постановление Правительства РФ от 31.03.2006 № 176 «Об утверждении Правил передачи отдельных земельных участков из земель, предоставленных для нужд обороны и безопасности, в аренду или безвозмездное срочное пользование юридическим лицам и гражданам для сельскохозяйственного, лесохозяйственного и иного использования», иные

Изъятие земель



Понятие

Принудительное прекращение земельных прав для достижения каких-либо положительных результатов, направленных на удовлетворение государственных или муниципальных, но не частных интересов

Изъятие земель

Регулируется

- ⌘ ЗК (ст. 49, 54, глава VII.1)
- ⌘ ГК (ст. 279-283)
- ⌘ ФЗ от 07.05.2001 № 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации» (ст. 12)
- ⌘ ФЗ от 01.12.2007 № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи...» (ст. 15)
- ⌘ ФЗ от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»
- ⌘ ФЗ от 28.09.2010 № 244-ФЗ «Об инновационном центре "Сколково"»
- ⌘ ГрК, ВК, ЛК, иные

Земельный контроль



Виды

- ⌘ Государственный земельный надзор
- ⌘ Муниципальный земельный контроль
- ⌘ Общественный земельный контроль
- ⌘ Административное обследование объектов земельных отношений

Земельный надзор

Понятие

Деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, анализу и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности

Земельный надзор

Регулируется

⌘ ЗК (ст. 71, 71.1)

⌘ ФЗ от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля"

Административное обследование объектов земельных отношений

Понятие

Исследование состояния объекта зем. отношений и способов его использования на основании информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, архивных фондах, информации, полученной в ходе осуществления государственного мониторинга земель, документов, подготовленных в результате проведения землеустройства, информации, полученной дистанционными методами (дистанционное зондирование (в том числе аэрокосмическая съемка, аэрофотосъемка), результаты почвенного, агрохимического, фитосанитарного, эколого-токсикологического обследований) и другими методами.

Земельный надзор



Регулируется

⌘ ЗК (ст. 71.2)

⌘ Постановление Правительства РФ от 18.03.2015 № 25 "Об утверждении Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений"

Государственная регистрация прав на землю и сделок с ней

Регулируется

- ⌘ ЗК (ст. 26, 59, иные)
- ⌘ ГК (ст. 164, 165)
- ⌘ ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (глава IV)

Лекция 7



Правовая охрана земель

Понятие охраны земель



Деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, направленную на сохранение земли как важнейшего компонента окружающей среды и природного ресурса

Правовое регулирование

- ⌘ Глава II ЗК РФ
- ⌘ ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ
- ⌘ ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ
- ⌘ ФЗ «О мелиорации земель» от 10.01.1996 № 4-ФЗ
- ⌘ ФЗ «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002 года № 7-ФЗ
- ⌘ ФЗ «О безопасном обращении с пестицидами и агрохимикатами» от 19 июля 1997 г. № 109-ФЗ
- ⌘ ФЗ «О радиационной безопасности населения» от 9 января 1996 г. № 3-ФЗ

Особенности охраны земель

- ⌘ Работы по охране земель проводят их правообладатели: собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы — за свой счет
- ⌘ Причиненный вред возмещается за счет причинителей вреда
- ⌘ Лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель
- ⌘ обязаны обеспечить их рекультивацию
- ⌘ Для обеспечения охраны земель применяются различные мероприятия и технологии

Содержание охраны земель

Мероприятия по:

- ⌘ воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения
- ⌘ защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, т.д.
- ⌘ защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению достигнутого уровня мелиорации
- ⌘ предотвращение деградации земель
- ⌘ недопущение загрязнения, захламления территорий
- ⌘ улучшение и восстановление земель (почв)

Рекультивация земель



Мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений

Консервация земель



Выведение их из хозяйственного оборота в целях сохранения и восстановления плодородия почв, улучшения природной среды и здоровья человека

Мелиорация земель



Коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуртехнических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий

Использование загрязненных земель



Земли и земельные участки, которые подверглись загрязнению химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, а также расположенные на них здания, сооружения используются в порядке, определенном Правительством Российской Федерации

Опасные химические вещества и микроорганизмы



- ⌘ Пестициды
- ⌘ Агрохимикаты
- ⌘ Ядохимикаты
- ⌘ Болезнетворные микробы
- ⌘ Гельминты

Принципы радиационной безопасности



- ⌘ Принцип нормирования
- ⌘ Принцип обоснования
- ⌘ Принцип оптимизации

Обеспечение радиационной безопасности

Федеральные органы управления системой учета и контроля обеспечивают:

- ⌘ учет и контроль радиоактивных веществ и отходов (РВ и РАО)
- ⌘ сбор и анализ информации по учету и контролю РВ и РАО
- ⌘ формирование данных для государственного кадастра РАО о пунктах их хранения и захоронения, о загрязненных радионуклидами территориях
- ⌘ организацию информационного взаимодействия
- ⌘ проведение научных, методических и программно-технических разработок
- ⌘ разработку совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти норм и правил (
- ⌘ представление органам государственной власти, осуществляющим государственное управление использованием атомной энергии, информации о наличии и перемещении РВ и РАО



**Ответственность за
нарушение земельного
законодательства**

Виды ответственности за земельные правонарушения



- ⌘ Административная
- ⌘ Уголовная
- ⌘ Дисциплинарная
- ⌘ Земельно-правовая

Административное правонарушение

Противоправное, виновное (умышленное или неосторожное) действие либо бездействие физического или юридического лица, за которое законодательством предусмотрена административная ответственность.

- * Административная ответственность наступает, если нарушения по своему характеру не влекут за собой в соответствии с действующим уголовным законодательством (УК) уголовной ответственности

Административные правонарушения в сфере охраны и использования земли

⌘ в области охраны собственности

самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1);

уничтожение межевых знаков (ст. 7.2)

самовольная переуступка права пользования землей, недрами, лесным участком (ст. 7.10)

⌘ в области охраны окружающей среды и природопользования

несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов (ст. 8.1)

Административные правонарушения в сфере охраны и использования земли

- ⌘ Нарушение законодательства об экологической экспертизе (ст. 8.4); сокрытие или искажение экологической информации (ст. 8.5)

Административные правонарушения в сфере охраны и использования земли

- ⌘ порча сельскохозяйственных и других земель (ст. 8.6)
- ⌘ невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ст. 8.7)
- ⌘ использование земель не по целевому назначению, невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ст. 8.8)

Уголовное преступление



Общественно опасные деяния, запрещенных УК
РФ под угрозой наказания

Уголовные преступления в сфере охраны и использования земли

- ⌘ нарушение режима особо охраняемых природных территорий и природных объектов (ст. 262 УК РФ)
- ⌘ нарушение правил охраны окружающей среды при производстве работ (ст. 246 УК РФ)
- ⌘ нарушение правил обращения экологически опасных веществ и отходов (ст. 247 УК РФ)
- ⌘ нарушение правил безопасности при обращении с микробиологическими либо другими биологическими агентами или токсинами (ст. 248 УК РФ)

Уголовные преступления в сфере охраны и использования земли

⌘ ст. 254 УК РФ «Порча земли»

Отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной либо иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде


Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения

Юридическая ответственность в порядке подчиненности по службе работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности за совершение проступков, связанных с трудовой деятельностью, если эти проступки не могут быть квалифицированы как административные правонарушения или преступления, предусмотренные КоАП и УК

Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения

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 воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами

Земельно-правовая ответственность



Принудительное изъятие земельного участка (прекращении права) у собственников, землепользователей, землевладельцев за систематическое нарушение правил его использования (ст. 44-47 ЗК РФ)

Земельно-правовая ответственность

Основания

- ⌘ использование земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохоз. назначения или причинению вреда окружающей среде
- ⌘ порча земель
- ⌘ невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв
- ⌘ невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению
- ⌘ неиспользование земельного участка

Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями

Особенности:

- ⌘ Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений
- ⌘ Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат
- ⌘ Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет

Лекция 8



Плата за землю. Оценка земли

Принцип платности землепользования



Ст. 1 ЗК - платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату (за некоторыми исключениями)

Ст. 65 ЗК - использование земли в Российской Федерации является платным

Формы платы за землю



- ⌘ Земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость)
- ⌘ Арендная плата

Земельный налог



- ⌘ Земельный налог регулируется законодательством РФ о налогах и сборах (НК РФ)
- ⌘ Земельный налог относится к местным налогам и сборам (глава 31 НК РФ)
- ⌘ Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков

Земельный налог



- ⌘ Налогоплательщики – собственники, владельцы и пользователи земельных участков:
- граждане
 - граждане, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей
 - юридические лица любых форм налогообложения

Земельный налог



- ⌘ Объект налогообложения - земельный участок
- ⌘ Некоторые земельные участки не признаются объектом налогообложения (ч. 2 ст. 389 НК РФ)
- ⌘ Налоговая база определяется как кадастровая стоимость з.у. по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом
- ⌘ Юр. лица определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений ГКН
- ⌘ Для физ. лиц налоговая база определяется налоговыми органами на основании сведений ГКН
- ⌘ Льготы для некоторых категорий налогоплательщиков

Земельный налог

- ⌘ Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в пределах установленных ст. 394 НК РФ
- ⌘ Налоговые льготы устанавливаются ст. 395 НК РФ

<http://yuristznaet.ru/zemlya/zemelnyj-nalog-dlya-fizicheskikh-lic.html#yz1>

Земельный налог

- ⌘ Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в пределах установленных ст. 394 НК РФ
- ⌘ Налоговые льготы устанавливаются ст. 395 НК РФ

<http://yuristznaet.ru/zemlya/zemelnyj-nalog-dlya-fizicheskikh-lic.html#yz1>

Арендная плата

- ⌘ Арендная плата регулируется договором аренды (глава 28 и 34 ГК РФ)
- ⌘ Арендная плата может устанавливаться в виде (ст. 614 ГК РФ):
 - 1) платежей (периодических или единовременных)
 - 2) продукции, плодов или доходов (или их доли)
 - 3) Услуг
 - 4) передачи обусловленной вещи в собственность или в аренду
 - 5) затрат на улучшение арендованного имущества

Арендная плата

- ⌘ Размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год
- ⌘ Арендатор вправе потребовать уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились
- ⌘ В случае существенного нарушения арендатором сроков внесения арендной платы арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы (но не более чем за два срока подряд)

Оценка земли

- ⌘ Рыночная (*ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ*)
- ⌘ Кадастровая (*Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель"*)

Рыночная оценка земли

- ⌘ Проводится специализированными организациями (саморегулируемыми организациями оценщиков)
- ⌘ Обязательная оценка – только в уст. законом случаях (ст. 8 ФЗ «Об оценочной деятельности»)
 - при приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду земель из публичной собственности
 - при использовании земельных участков, находящихся в публичной собственности, в качестве предмета залога
 - при отчуждении (сделках) с земельными участками, находящихся в публичной собственности
 - при возникновении спора о стоимости объекта оценки
 - при национализации имущества;
 - при ипотечном кредитовании
 - при изъятии земель для государственных или муниципальных нужд, иные случаи

Рыночная оценка земли

⌘ Учитывает факторы:

- площадь участка, его удалённость от населённых пунктов, автомобильных и железнодорожных магистралей, присутствие подъездных путей и их качество
- наличие инженерных коммуникаций
- общеэкономическая, политическая и социальная ситуация в регионе расположения земли
- средняя цена на участки такой же категории на рынке
- наличие и стоимость построек на участке

Рыночная оценка земли

⌘ Пакет необходимых документов

- подтверждающие право на объект (собственность, аренда и т.п.).
- сведения о наличие обременений
- данные о физических границах земельного участка
- данные о размере налога или размера арендной платы за земельный участок
- данные о балансовой и остаточной стоимости объекта

Кадастровая оценка земли

- ⌘ Проводится Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
- ⌘ Особенности:
 - проводится не реже одного раза в 5 лет
 - основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования
 - осуществляется оценочное зонирование территории