

**Министерство образования и науки Российской Федерации
Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

Иркутский государственный аграрный университет

имени А.А.Ежевского

Колледж Автомобильного транспорта и агротехнологий

Правовой режим земель и его регулирование

Методические указания

для студентов очного, заочного и
дистанционного образовательного обучения направление
подготовки 21.02.04 «Землеустройство»

Молодежный 2020

УДК 349.417(072)
П 685

Печатается по решению предметно-методической комиссии колледжа автомобильного транспорта и агротехнологий (протокол № 10 от 10 июня 2020 г.)

Составители А.А. Лазарева, Ю.В. Столопова

Рецензент - к.т.н., доцент кафедры землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации ФГБОУ ВО «Иркутского ГАУ им. Ежевского А.А.» Тулунова Е.С.

Правовой режим земель и его регулирование : методические указания для студентов очного, заочного и дистанционного образовательного обучения специальности 21.02.04 «Землеустройство» / Иркут. гос. аграр. ун-т им. А. А. Ежевского, Колледж автомоб. транспорта и агротехнологий ; сост.: А. А. Лазарева, Ю. В. Столопова. – Молодежный : Изд-во ИрГАУ, 2020. - 49 с.: ил. – Текст : электронный.

Методические указания предназначены для лекционных, лабораторно-практических занятий для специалистов обучающихся по направлениям: 21.02.04 – Землеустройство. Содержат рекомендации для занятий по курсу земельные правоотношения с рисунками и заданиями для лекционных, лабораторно-практических и самостоятельной работы.

© Лазарева А.А., 2020
© Иркутский ГАУ им. А. А. Ежевского, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1	Общие положения.....	4
2	Правовой режим земель.....	7
3	Раздел 1 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения	8
4	Раздел 2 Правовой режим земель населенных пунктов.....	15
5	Раздел 3 Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения.....	20
6	Раздел 4 Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов.....	26
7	Раздел 5 Правовой режим земель лесного фонда.....	31
8	Раздел 6. Правовой режим земель водного фонда.....	37
9	Раздел 7 Правовой режим земель запаса.....	42
10	Раздел 8 Зоны с особыми условиями использования территории.....	44

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ПМ 03 «Правовое регулирование отношений при проведении землеустройства» включает в себя две дисциплины: МДК 03.01 «Земельные правоотношения», которое изучает общую часть и МДК 03.02 «Правовой режим земель и его регулирование» в основе которого лежит изучение специальной части. Правовой режим земель имеет большое значение в процессе земельных правоотношений. Многообразие земельных ресурсов подразумевает и различное их использование, таким образом, дисциплина изучает особенности каждой категории земель и нормативно-правовое сопровождение.

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в ходе освоения дисциплины МДК 03 02 «Правовой режим земель и его регулирование» должен:

иметь практический опыт:

- оформления документов на право пользования землей,
- проведения их регистрации, совершения сделок с землей,
- разрешения земельных споров,
- установления платы за землю, аренду и земельного налога,
- проведения мероприятий по регулированию правового режима земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения;

уметь:

- устанавливать и поддерживать правовой режим различных категорий земель в соответствии с нормативными правовыми документами федерального и регионального уровней,
- применять системы правовых, организационных, экономических мероприятий по рациональному использованию земель,
- решать правовые задачи, связанные с представлением земель гражданам и юридическим лицам на право собственности,
- подготавливать материалы для предоставления (изъятия) земель для муниципальных и государственных нужд,
- разрешать земельные споры,
- составлять договора и другие документы для совершения сделок с землей;
- определять размеры платы за землю, аренду и земельный налог в соответствии с кадастровой стоимостью земли;
- определять меру ответственности и санкции за нарушение законодательства по использованию и охране земель.

знать:

- сущность земельных правоотношений;
- содержание права собственности на землю и права землепользования;
- содержание различных видов договоров;

- связь земельного права с другими отраслями права;
- порядок изъятия и предоставления земель для государственных и муниципальных нужд;
- сущность правовых основ землеустройства и государственного земельного кадастра;
- нормативную базу регулирования сделок с землей;
- виды земельных споров и порядок их разрешения;
- виды сделок с землей и процессуальный порядок их совершения;
- факторы, влияющие на средние размеры ставок земельного налога;
- порядок установления ставок земельного налога, арендной платы, кадастровой стоимости земли;
- правовой режим земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

Результатом освоения программы дисциплины является овладение обучающимися видом профессиональной деятельности (техник-землеустроитель), в том числе профессиональными (ПК) и общими (ОК) компетенциями:

ОК 1 понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес.

ОК 2 организовывать собственную деятельность, выбирать типовые методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество.

ОК 3 принимать решения в стандартных и нестандартных ситуациях и нести за них ответственность.

ОК 4 осуществлять поиск и использование информации, необходимой для эффективного выполнения профессиональных задач, профессионального и личностного развития.

ОК 5 использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности.

ОК 6 работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями.

ОК 7 ставить цели, мотивировать деятельность подчиненных, организовывать и контролировать их работу с принятием на себя ответственности за результат выполнения заданий

ОК 8 самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации.

ОК 9 ориентироваться в условиях частой смены технологий в профессиональной деятельности.

Профессиональные компетенции:

ПК 3.1.Оформлять документы на право пользования землей, проводить регистрацию.

ПК 3.2.Совершать сделки с землей, разрешать земельные споры.

ПК 3.3.Устанавливать плату за землю, аренду, земельный налог.

ПК 3.4.Проводить мероприятия по регулированию правового режима земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

Промежуточный контроль. Для контроля усвоения дисциплины учебным планом предусмотрен: экзамен.

Текущий контроль. В течение семестра выполняются задания – коллоквиум, решение практических задач, опросы. Результаты выполнения данных работ являются основанием для выставления оценок текущего контроля. Выполнение всех работ является обязательным для всех студентов. Студенты, не выполнившие в полном объеме все представленные работы, не допускаются к сдаче экзамена, как не выполнившие график учебного процесса по дисциплине.

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ

Тема 1.1 Правовой режим земель

Регулирование земельных отношений предполагает определенную специфику, включающую участие публично-правовых образований в таком регулировании, а также наличие определенных ограничений и запретов. В то же время это не означает введения необоснованных ограничений на участие земли в гражданском обороте.

Существует деление земель на:

- 1) изъятые из оборота,
- 2) ограниченные в обороте
- 3) не изъятые из оборота.

Отчуждение земельных участков, полностью изъятых из оборота, не допускается вообще. А земли, ограниченные в обороте, могут приобретать лишь отдельные участники гражданских и земельных правоотношений при определенном целевом назначении земель. Например, предметом сделки не могут являться земли, которые являются исключительной государственной собственностью.

Одним из основных принципов земельного права является 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.**

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 ЗК РФ):

- 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.

Для каждой категории законодательством установлен свой особый режим.

Например, особый правовой режим установлен для земельных участков, входящих в состав земель сельскохозяйственного назначения, под которыми понимаются земли за чертой поселений, предоставленные для этих целей, а также предназначенные для этих целей. Федеральный закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения ограничивает предельные (минимальные) размеры земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые могут находиться в частной собственности. Минимальные размеры земельных участков из земель сельскохозяйственного

назначения могут быть установлены законами субъектов РФ в соответствии с требованиями законодательства о землеустройстве. Не допускается совершение сделок с земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, если в результате таких сделок образуются новые земельные участки, размеры и местоположение которых не соответствуют установленным требованиям.

Практическая работа №1

Задание 1. Сформулируйте понятия:

- «Оборотоспособность земельного участка».
- «Правовой режим земель и его регулирование».

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Какое деление земель существует.
2. Перечислите категории земель.
3. Соотношение оборотоспособности земельного участка и оборотоспособности недвижимости, расположенной на нем.
4. Разрешенное использование земельного участка.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Выпишите земельные участки, изъятые из оборота и ограниченные в обороте, используя ст. 27 Земельного кодекса РФ.

Задание 2. Перечислите характеристики объектов недвижимости.

РАЗДЕЛ 2 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Важное значение имеет то, что к землям сельскохозяйственного назначения могут быть отнесены только земельные участки, находящиеся за чертой населенных пунктов. На территории поселений также имеются земли, используемые в сельскохозяйственных целях.

Субъектами использования являются (формы ведения):

- Крестьянско (фермерские) хозяйства, граждане ведущие личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы, государственные и муниципальные унитарные предприятия, иные коммерческие организации;
- некоммерческие организации, религиозные организации;
- казачьи общества;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными организациями;

– общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другие федеральные законы.

Земельный кодекс РФ (п. 6 ст. 27) устанавливает пять принципов, на базе которых разрешается оборот земель сельскохозяйственного назначения:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

В статье 79 Земельного кодекса установлено, что сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Эти положения нашли свое отражение и развитие в Федеральном законе «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с установлением или изменением черты поселений;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 настоящей статьи;
- 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;
- 7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- 8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;
- 9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.

Перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в пункте 4 статьи 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных законом.

Практическая работа №2

Задание 1. Способы попадания земельных участков сельскохозяйственного назначения в фонд перераспределения земель.

Задание 2. Решение задач.

Задача 1. Гражданин Мамедов является наследником земельной доли в размере 10,5 га на территории _____ района _____ области. В собственности гражданина Мамедова, его жены, несовершеннолетних сына и дочери после получения Мамедовым наследства находятся сельскохозяйственные угодья общей площадью (19540 кв.м. (Мамедов) + 10540 кв.м. га (жена Мамедова) + 11000 кв.м. (сын Мамедов) + 10530 кв.м. (дочь Мамедова) = 51610 кв.м.). Максимальная площадь сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории муниципального района составляет 50 000 кв.м. Минимальный размер земельного участка, формируемого для использования в целях ведения сельскохозяйственного производства, в соответствии с законом области составляет 5 000 кв.м. *По каким критериям и кем определяется размер земельного участка, подлежащего отчуждению? В чем особенности формирования земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения? Разъясните порядок действий семье Мамедова (какой участок, в каком порядке должен быть отчужден, в какой срок).*

Задача 2. Иванов – собственник земельной доли, право на которую возникло при реорганизации сельскохозяйственного предприятия просит разъяснить порядок совершения сделок с земельными долями. Какие действия необходимо будет предпринять, если он захочет продать ее? Решите дело.

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения.
2. Приоритет сельскохозяйственных угодий.
3. Принципы оборота данной категории земель.
4. Перечислите случаи перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.
5. Какие земельные участки невозможно перевести в иные категории и почему?
6. Фонд перераспределения земель.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Реорганизация колхозов и совхозов как основание создания сельскохозяйственных долей совместной собственности.

Тема 1.3 ЛПХ, садоводство и огородничество

Личное подсобное хозяйство (далее ЛПХ) это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Ведется гражданином в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства. Сельскохозяйственная продукция, произведенная и переработанная при ведении ЛПХ, является собственностью граждан.

Для ведения ЛПХ могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (*приусадебный земельный участок*) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (*полевой земельный участок*).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Предельные размеры участков устанавливаются органы местного самоуправления. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 0,5 га. Максимальный размер общей площади земельных участков может быть увеличен законом субъекта Российской Федерации, но не более чем в пять раз.

Оборот земельных участков, предоставленных гражданам и (или) приобретенных ими для ведения ЛПХ, осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

На территории земель сельскохозяйственного назначения могут размещаться территории для ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд. Создаются такие территории в форме садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

На территории садоводств и огородничеств, могут располагаться объекты капитального строительства и земельные участки общего назначения, использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведение, охрана, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности), а также движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

Таблица 1.1 – Садовый и огородный участки

<i>Садовый земельный участок</i>	<i>Огородный земельный участок</i>
Земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур	земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур
с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей	с правом размещения хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур

Садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Хозяйственные постройки – сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы и другие сооружения и постройки (в том числе временные), предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) предназначенные для размещения другого имущества общего пользования.

Практическая работа №3

Задание 1. Составьте порядок образования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества.

Задание 2. Охарактеризовать правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Таблица 1.2 – Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

Правовая основа (не менее трех нормативных правовых актов)	
Целевое назначение	
Особенности изменения целевого назначения	
Формы собственности	
Субъекты прав на земли	
Оборотоспособность	
Зонирование (виды и назначение специальных зон)	
Федеральный орган исполнительной власти специальной компетенции, управляющей данными землями	

Задание 3. Решение задач.

Задача 1. Участник коллективно-долевой собственности Боровов А.Г. обратился к остальным участникам коллективно долевой собственности с заявлением о выделении земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения в счет доли в праве общей собственности на землю для организации КФХ. На собрании участников коллективно-долевой собственности было решено обратиться в местную администрацию с

тем, чтобы определить местонахождение земельного массива, в границах которого Бороеву А.Г. будет выделяться земельный участок.

Распоряжением Главы органа местного самоуправления было определено местоположение земельного участка, в границах которого будет производиться выдел в счет доли в праве общей собственности на землю – поле №7. Однако, Бороев А.Г. не согласился с выбранным органом местного самоуправления местоположением земельного участка в силу не подходящего для ведения КФХ рельефа. Возникший между участниками коллективно-долевой собственности спор о местоположении был разрешен Администрацией, в результате чего Бороев А.Г. все же был выделен земельный участок в счет доли в праве общей собственности на землю из состава земельного массива поля №7. *Были ли нарушены права Бороева А.Г. в данном случае? Уполномочен ли глава местного самоуправления принимать решение о местоположении земельного участка выделяемого в счёт земельной доли? Какой порядок выдела земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в счет доли в праве общей собственности на землю установлен действующим законодательством? Кто вправе рассматривать возникающие между участниками коллективно-долевой собственности споры о местоположении земельного участка?*

Задача 2. Трое сыновей получили от отца по наследству имущество крестьянского (фермерского) хозяйства в Курганинском районе Краснодарского края и домовладение с приусадебным земельным участком в том же районе. Ни один из сыновей не пожелал вести крестьянское (фермерское) хозяйство. *Какова судьба имущества и земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства и домовладения с приусадебным земельным участком? Что произойдёт, если один из сыновей пожелает вести крестьянское (фермерское) хозяйство, а два других не откажутся от прав на имущество этого хозяйства?*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Чем отличается полевой земельный участок от приусадебного.
2. Назовите предельные размеры земельных участков для ведения ЛПХ?
3. Дайте определение садового земельного участка.
4. Что признается хозяйственными постройками.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Выпишите основные положения ФЗ от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

РАЗДЕЛ 3 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

2.1 Территориальное зонирование

Согласно ст. 83 ЗК РФ: Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В соответствии со ст. 84 Земельного кодекса границы населенных пунктов устанавливаются или изменяются путем:

1. Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

[Статья 85](#) ЗК определяет перечень территориальных зон, которые могут входить в состав земель населенных пунктов:

- 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.

Причем земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

В связи с различием разрешенного использования перечисленные виды земель имеют существенные различия в правовом режиме. Планировка, застройка и использование земельных ресурсов населенных пунктов осуществляется с учетом установленных видов территориальных зон.

Практическая работа №4

Задание 1. Составьте классификатор видов территориальных зон.

Задание 2. Охарактеризуйте состав и правовое регулирование земельных участков общего пользования.

Задание 3. Решение задач.

Задача 1. В 2013 году гражданин Мамонов А.А. купил приусадебный участок для ведения ЛПХ. В дальнейшем Мамонов планирует построить на нём дом для постоянного места жительства. Можно ли начать строительство без разрешения на строительство? Какие документы нужны для регистрации дома? Обязательно ли переводить участок в ИЖС?

Задача 2. Сельскохозяйственный производственный кооператив (СПК) «Колхозник», находящийся в Знаменский районе, обратился в Администрацию с просьбой дать разъяснения по следующим вопросам.

Влечет ли включение в границу г.Зеленый земельных участков, предоставленных работникам СПК для личного подсобного хозяйства, прекращение прав на землю?

Могут ли быть и по какому основанию изъяты земельные участки СПК, если они включены в границу г.Зеленый?

Изменится ли правовой режим указанных земельных участков при их включении в границу г.Зеленый, в частности размер земельного налога?

Дайте письменные разъяснения на поставленные вопросы.

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие земель населенных пунктов.
2. Перечислите территориальные зоны.
3. Состав зон жилой застройки.
4. Каким путем устанавливаются и изменяются границы населенных пунктов.
5. Градостроительные документы.

Тема 2.2 Правовой режим земель населенных пунктов

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. Другими словами градостроительные регламенты должны определять параметры и виды разрешенного использования земельных участков в пределах конкретной территориальной зоны. Они устанавливаются для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности

территориального сочетания различных видов использования земельных участков

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.

В соответствии со ст. 85 ЗК границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (п. 1 ст. 37 ГрК РФ).

В соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов возможно изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования (ст. 37 ГрК РФ).

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах границ соответствующей территориальной зоны, указываются:

1. виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства;

2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами. Уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти

субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами определяют земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

В случаях если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Практическая работа №5

Задание 1. Построить цепочку взаимосвязи следующих понятий: «Правила землепользования и застройки», «Градостроительный регламент» «Территориальные зоны».

Задание 2. Охарактеризовать правовой режим земель населенных пунктов

Таблица 2.1 – Правовой режим земель населенных пунктов

Правовая основа (не менее трех нормативных правовых актов)	
Целевое назначение	
Особенности изменения целевого назначения	
Формы собственности	
Субъекты прав на земли	
Оборотоспособность	
Зонирование (виды и назначение специальных зон)	
Федеральный орган исполнительной власти специальной компетенции, управляющей данными землями	

Задание 3. Решение задач.

Задача 1. Администрация города приняла решение включить часть пригородной зоны в городскую черту, планируя разместить на этой территории жилой микрорайон, не предусмотренный предыдущими проектами планировки и застройки. В связи с этим органам местного самоуправления было дано распоряжение произвести соответствующие кадастровые работы. *Можно ли считать правомерными действия городской администрации и почему?*

Задача 2. Гражданину Ильину А.А. был предоставлен в собственность земельный участок для строительства жилого дома. Право собственности на землю зарегистрировано. Вместо жилого дома Ильин решил построить

небольшую гостиницу с подземным гаражом-стоянкой. *Возможно ли изменение разрешенного использования земельного участка? Решите дело.*

Задача 3. Дорофеева приобрела в собственность земельный участок размером 30 га для организации крестьянского хозяйства из фонда перераспределения: 15 га пашни и 10 га лугов изъяты у колхоза, а 5 га леса — у военного ведомства. Возле леса Дорофеева поставила 3 летних домика, выделила небольшой участок земли под возделывание овощных культур, а также земляники и стала сдавать его горожанам для отдыха в летний сезон. Арендаторам предоставлена также большая часть прибрежных лугов для купания и загорания. Пашню Дорофеева использует для выращивания картофеля и бахчевых культур, а частично для выращивания цветов на продажу.

Государственный земельный инспектор Росреестра предупредил Дорофееву о том, что земельный участок используется ею не по назначению и если характер землепользования не будет изменен, то встанет вопрос об изъятии земли. В ответ Дорофеева заявила, что рассматривает это требование как вмешательство в ее производственно-хозяйственную деятельность, а это запрещено Законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». *Возможно ли изъятие земли у Дорофеевой по основаниям, государственного земельного инспектора Росреестра? Каков порядок прекращения права собственности на землю при нерациональном использовании земельного участка и при использовании его не по назначению? Решите дело.*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Градостроительный регламент, назначение и действие.
2. Виды разрешенного использования, перечислите основные виды.
3. Роль Градостроительного кодекса РФ в правовом режиме земель населенных пунктов.
4. Охарактеризуйте правовой режим функциональной зоны населенного пункта.
5. Предельные размеры земельных участков.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Процедура получения условно разрешенного вида использования земельных участков.

РАЗДЕЛ 3 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Тема 3.1 Понятие и состав земель промышленности и иных подкатегорий

Данная категория земель включает в себя земли, предоставленные для обеспечения деятельности организаций, для размещения и эксплуатации объектов промышленности, объектов, обеспечивающих функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов. Земли промышленности и иного специального назначения используются преимущественно для обеспечения деятельности в сферах, отнесенных к исключительному ведению РФ, в силу чего для них установлен соответствующий правовой режим, который различается в зависимости от функциональных особенностей самих предприятий и объектов.

Законодатель определяет земли промышленности и иного специального назначения, устанавливая три присущих им признака:

1. Расположение за чертой населенных пунктов.
2. Использование или предназначение для обеспечения деятельности определенного рода организаций и (или) эксплуатации определенного рода объектов, осуществления иных специальных задач.
3. Права на них возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Принцип специальных задач подразумевает, что в рамках одной категории земельные участки могут использоваться для решения различных, зачастую не связанных непосредственно задач. Но все это - специальные задачи, решение которых направлено на обеспечение устойчивого развития основных хозяйственных комплексов страны (промышленного, энергетического, космического, оборонного и др.). В зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на подкатегории:

1. земли промышленности;
2. земли энергетики;
3. земли транспорта;
4. земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
5. земли для обеспечения космической деятельности;
6. земли обороны и безопасности.

Данный перечень является открытым, т.е. могут быть и «земли иного специального назначения».

Каждый из названных видов использования не является самостоятельной категорией, а входит в одну установленную категорию земель. Поэтому изъятие земель энергетики, например, для нужд обороны, не влечет за собой необходимости проведения правовых процедур по переводу

земель из одной категории в другую. Речь в данном случае идет лишь об изменении разрешенного использования.

В состав земель промышленности и иного целевого назначения включаются охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Делается это для обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов.

Из санитарно-защитных зон наиболее распространенными являются санитарно-защитные зоны предприятий. Они представляют собой территории (площади), отделяющие предприятия, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от жилой застройки. Санитарно-защитные зоны - обязательный элемент любого объекта, который может быть источником химического, биологического или физического воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Использование площадей санитарно-защитных зон осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, санитарными нормами и правилами. Различают также санитарно-защитные зоны высоковольтных линий, санитарно-защитные зоны вокруг источника ионизирующего излучения и др. К иным зонам с особыми условиями использования земель можно отнести, например, зоны наблюдения, зоны воздействия закрытого административно-территориального образования.

В соответствии со ст. 87 ЗК РФ земельные участки, включенные в состав таких зон, у собственников земельных участков и иных землеобладателей не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установленных зон.

Практическая работа №6

Задание 1. Составьте классификацию зон с особыми условиями использования территории.

Задание 2. Составьте следующую таблицу.

Таблица 3.1 – Цель использования подкатегории земель

Подкатегория земель	Цель использования
земли промышленности	
земли энергетики	
земли транспорта;	
земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;	
земли для обеспечения космической деятельности;	
земли обороны и безопасности.	

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие земель промышленности.
2. Перечислите признаки присуще данной категории земель.
3. Назовите состав земель промышленности и иного специального назначения.
4. Санитарно-защитные зоны и их назначение.
5. Виды охранных зон.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Укажите размеры санитарно-защитных и охранных зон земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики в соответствии с нормативными актами и нормативно-технической документацией.

Тема 3.2 Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения

Правовое регулирование отношений, связанных с использованием земель промышленности и иного специального назначения:

1. Земельным законодательством (ЗК РФ).
2. Природоохранным законодательством (ФЗ «Об охране окружающей среды»), природоресурсным законодательством (Закон РФ «О недрах» и т.д.).
3. Специальным законодательством, регулирующим правоотношения в определенных сферах деятельности: ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений», ФЗ «Об использовании атомной энергии», ФЗ «О железнодорожном транспорте в РФ» и т.д.

Органы государственной власти и местного самоуправления вправе определять порядок использования отдельных видов земель промышленности и иного специального назначения, а также устанавливать зоны с особыми условиями использования земель данной категории. Полномочия между уровнями власти определяются, исходя из того, к чьей собственности относится земельный участок.

Правительством РФ определяется порядок – в отношении земель, находящихся в федеральной собственности.

Органами исполнительной власти субъектов РФ – в отношении таких земель, находящихся в собственности субъектов РФ.

Органами местного самоуправления – в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Особенностью правового регулирования земельных отношений в данной сфере является то, что они менее всего трансформированы мероприятиями земельной реформы. Поэтому правовой режим этих земель нередко регулируется ранее принятыми правовыми актами.

Правовой режим подкатегорий земель опирается на единые для категории земель промышленности и иного специального назначения принципы, но и имеет и свои характерные особенности.

Особенностью земель промышленности является то, что они используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Поэтому на них могут располагаться производственные и административные здания, строения, сооружения и обслуживающие их объекты.

Размеры земельных участков, предоставляемых из земель промышленности, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или в соответствии с проектно-технической документацией.

Ст. 88 ЗК РФ установлены особенности предоставления земельных участков организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности для разработки полезных ископаемых. Для данных целей земельные участки предоставляются после:

- оформление горного отвода;
- утверждение проекта рекультивации земель.

Кроме того, данные организации обязаны осуществить восстановление ранее отработанных земель.

Под горным отводом понимается участок недр (геометризованный блок недр), предоставляемый пользователю в соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, а также в соответствии с соглашением о разделе продукции при разведке и добыче минерального сырья

Проекты рекультивации нарушенных земель относятся к виду землеустроительной документации. Проекты рекультивации разрабатываются на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно-климатических условий и месторасположения нарушенного участка.

Неотъемлемым элементом правового режима земель промышленности являются положения действующего законодательства, касающиеся их охраны и рекультивации уже нарушенных земель. В структуре нарушенных земель преобладают земли, нарушенные при добыче полезных ископаемых открытым способом, занятые отвалами вскрышных и вмещающих пород, золо- и шлакоотвалами, подъездными дорогами и промплощадками.

Обеспечение рекультивации земель, снятие, сохранение и рационального использования плодородного слоя почвы, а также усиления контроля за своевременным восстановлением нарушенных земель и вовлечения их в хозяйственный оборот регулирует Постановление Правительства РФ от 10 июля 2018 г. № 800 «О проведении рекультивации и консервации земель».

Данным Постановлением определено, что рекультивация земель, нарушенных юридическими лицами и гражданами при разработке месторождений полезных ископаемых, проведении всех видов строительных, геолого-разведочных, проектно-изыскательских и иных работ, связанных с нарушением поверхности почвы, а также при складировании, захоронении промышленных и других отходов, загрязнении участков поверхности земли, если по условиям восстановления этих земель требуется снятие плодородного слоя почвы, осуществляется за счет средств юридических лиц и граждан в соответствии с утвержденными проектами рекультивации земель.

Основные положения определяют общие для РФ требования при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова и рекультивацией земель, и являются обязательными для исполнения всеми юридическими, должностными и физическими лицами, в том числе иностранными юридическими и физическими лицами.

Рекультивация нарушенных земель осуществляется в целях восстановления их для сельскохозяйственных, лесохозяйственных, водохозяйственных, строительных, рекреационных, природоохранных и санитарно-оздоровительных нужд. Рекультивация для сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других целей, требующих восстановления плодородия почв, осуществляется последовательно в два этапа – технический и биологический.

Условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки в пользование и дающими разрешение на проведение работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации.

Разработка проектов рекультивации осуществляется на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно-климатических условий и месторасположения нарушенного участка.

Практическая работа №7

Задание 1. Для каждой подкатегории земель подберите нормативный правовой акт, регулирующий правовой режим данной отрасли.

Задание 2. Заполните следующую таблицу:

Таблица 3.2 – Правовой режим земель промышленности

Правовая основа (не менее трех нормативных правовых актов)	
Целевое назначение	
Особенности изменения целевого назначения	

Формы собственности	
Субъекты прав на земли	
Оборотоспособность	
Зонирование (виды и назначение специальных зон)	
Федеральный орган исполнительной власти специальной компетенции, управляющей данными землями	

Задание 3. Решение задач.

Задача 1. Предприятие, расположенное в центральной части города, обратилось в заявлением о дополнительном предоставлении земельного участка для расширения производства. Ему было отказано на том основании, что земли для промышленных нужд в центре города не предоставляются. *Правомерны ли действия Администрации? Решите дело.*

Задача 2. Руководитель расположенной в Иркутской области организации в порядке ухода за собственной высоковольтной электролинией (ЛЭП) после получения соответствующего предписания территориального органа госэнергонадзора нанял подрядчика для производства работ по вырубке угрожающих проводам деревьев. Рубка длилась 2 месяца. Срубленную древесину подрядчик забирал с места рубок для собственных нужд. При завершении работ подрядчик был остановлен лесничим, который составил протокол о лесонарушении в связи с отсутствием специальных разрешительных документов на рубку. Установлено, что 2 куб. м срубленных в пределах просеки ЛЭП кустарника лиственных пород и 9 куб. м осин входили в состав защитных лесов, 15 куб.м берез не входили в лесной фонд и произрастали на городских землях, 6 куб. м дубов произрастали на землях сельскохозяйственного назначения, остальные 5 куб. м елей росли на земельном участке, находящемся в частной собственности организации. Кроме этого, была произведена обрезка веток у 10 берез (1 куб. м каждая), входивших в состав эксплуатационных лесов. *Правомерно ли проведение указанных обрезок и рубок деревьев и кустарников, а также вывоз древесины?*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Перечислите классификацию нормативных правовых актов, регулирующих правовой режим данной категории.
2. Назовите особенность правового регулирования земельных отношений в данной сфере.
3. Цель оформления горного отвода.
4. Размеры земельных участков, предоставляемых из земель промышленности.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Выявить особенности использования земель отвода автомобильных и железнодорожных работ.

РАЗДЕЛ 4 ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

Тема 4.1 Понятие и состав земель

В соответствии со ст. 94 ЗК РФ к землям особо охраняемых территорий и объектов относятся особо ценные земли, которые в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации, субъектов РФ, органов местного самоуправления изъяты или ограничены в обороте с установлением для них особого правового режима.

К ним относятся земли:

- особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты;
- земли природоохранного назначения;
- земельные участки рекреационного назначения;
- земли историко-культурного назначения;
- иные особо ценные земли.

Общими признаками земель особо охраняемых территорий и объектов являются:

1. особо ценное природное либо социальное значение земель;
2. изъятие или ограничение данных земель в обороте, а также установление для них особого правового режима органами государственной власти Российской Федерации, субъектов РФ или органами местного самоуправления. Соответственно, таким землям придается федеральное, региональное или местное значение.

По признаку оборотоспособности земельные участки в пределах особо охраняемых территорий и объектов являются изъятыми из оборота, а также либо ограниченными в обороте. При этом названные ограничения оборотоспособности земельных участков не являются исчерпывающими, так как согласно п. 3 ст. 27 ЗК РФ содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается ЗК РФ и федеральными законами. Поэтому установление особых правовых режимов отдельных территорий и объектов само может быть рассмотрено как способ ограничения оборотоспособности данных земель, развивающий общие правила, предусмотренные п. 2 ст. 27 ЗК РФ.

Практическая работа №8

Задание 1. Соотнесите в соответствии со ст. 27 ЗК РФ земли особо охраняемых территорий и объектов на ограниченные и изъятые из оборота.

Задание 2. Решение задач.

Задача 1. Лесничему Тимофееву А.С. был предоставлен земельный участок на условиях служебного надела на территории Ангарского лесничества Иркутской области. В порядке перевода Тимофеев А.С. был принят на работу в Территориальное управление министерства лесного

комплекса Иркутской области по Ангарскому лесничеству. Через год Тимофеев тяжело заболел и в установленный законом срок был уволен с должности с оформлением пенсии по инвалидности. В течение всего времени предоставленным земельным участком пользовался Тимофеев и члены его семьи, однако после ухода на пенсию Тимофеев вынужден был сдавать участок под дачу жителям г. Ангарска. Решите дело.

Задача 2. Гражданин Степанов О.В. работал лесником в лесном хозяйстве Черемховского района. Ему был выделен служебный надел с домом. Через два года Степанов О.В. тяжело заболел и был уволен с оформлением пенсии по инвалидности. Управление Лесного комплекса поставило вопрос об изъятии служебного надела и передаче его новому леснику, который был принят на место Степанова О.В. *Правомерны ли требования администрации? Какими правами и обязанностями обладает пользователь служебного надела? В каких случаях право пользования служебным наделом сохраняется за работником и членами его семьи? Решите дело.*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие земель особо охраняемых территорий и объектов.
2. Назовите состав земель данной категории.
3. Перечислите особо охраняемые природные территории федерального значения.
4. Какие земли из состава земель можно отнести к объектам регионального значения.

Тема 4.2 Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов

Правовое регулирование отношений в сфере земель особо охраняемых территорий и объектов осуществляется нормами главы 17 Земельного кодекса РФ и принятого в их развитие Федерального закона от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

Правовой режим земель указанной категории будет зависеть от статуса такой территории.

Особо охраняемые природные территории.

1. Земли ООПТ подразделяются на виды (субкатегории), которые в свою очередь тоже подразделяются на подвиды.
2. Изъятые полностью или частично из хозяйственного использования и оборота.
3. Земли ООПТ относятся к объектам общенационального достояния и находятся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и в муниципальной собственности (допускается включение в указанные земли земельных участков граждан и юридических лиц, при этом устанавливается режим ограниченного хозяйственного использования)

4. На землях ООПТ запрещается любая хозяйственная деятельность, противоречащая задачам и режиму особой охраны ООПТ, установленному в положении о конкретной ООПТ.

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются (ст.95 ЗК РФ):

1) предоставление земельных участков для ведения садоводства, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства за пределами населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий;

2) строительство автомобильных дорог, трубопроводов, линий электропередачи и других коммуникаций в границах особо охраняемых природных территорий в случаях, установленных федеральным законом (в случае зонирования особо охраняемой природной территории - в границах ее функциональных зон, режим которых, установленный в соответствии с федеральным законом, запрещает размещение соответствующих объектов), а также строительство и эксплуатация промышленных, хозяйственных и жилых объектов, не связанных с разрешенной на особо охраняемых природных территориях деятельностью в соответствии с федеральными законами;

3) движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;

4) иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Приватизация земель государственных природных заповедников и национальных парков запрещена. Пункт 5 ст. 95 ЗК РФ в данной части повторил содержание п. п. 2 и 4 ст. 27 ЗК РФ, согласно которым земельные участки, занятые государственными природными заповедниками и национальными парками, изымаются из оборота.

Земли природоохранного назначения.

Допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В пределах данных земель вводится особый правовой режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, которые несовместимы с основным назначением этих земель. Земельные участки в пределах этих земель не изымаются и не выкупаются у их собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов. Юридические лица, в интересах которых выделяются земельные участки с особыми условиями использования, обязаны обозначить их границы специальными информационными знаками.

Правовой режим земель, занятых защитными лесами. Эти земли могут находиться в составе любых категорий земель, кроме земель лесного фонда и земель особо охраняемых территорий. Правовой режим земель природоохранного назначения действует в отношении земель, на которых

произрастают защитные леса, отнесенные в соответствии со ст. 102 ЛК РФ к определенным категориям. Это леса: выполняющие функции защиты природных и иных объектов; ценные, расположенные в водоохраных зонах.

В защитных лесах запрещается деятельность, не совместимая с их целевым назначением и полезными функциями.

В лесах в водоохраных зонах запрещаются:

- проведение сплошных рубок лесных насаждений, использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях;
- ведение сельского хозяйства, за исключением сенокосения и пчеловодства;
- создание и эксплуатация лесных плантаций;
- размещение объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, гидротехнических сооружений и объектов, связанных с выполнением работ по геологическому изучению и с разработкой месторождений углеводородного сырья.

Практическая работа №9

Задание 1. Составьте схему оборотоспособности земельных участков особо охраняемых территорий.

Задание 2. Заполните следующую таблицу:

Таблица 4.1 – Правовой режим земель ООПТ

Правовая основа (не менее трех нормативных правовых актов)	
Целевое назначение	
Особенности изменения целевого назначения	
Формы собственности	
Субъекты прав на земли	
Оборотоспособность	
Зонирование (виды и назначение специальных зон)	
Федеральный орган исполнительной власти специальной компетенции, управляющей данными землями	

Задание 3. Решение задач.

Задача 1. В связи с созданием государственного природного заказника (ландшафтного) был поставлен вопрос об изъятии у фермера Климова части земельного участка. Возражения Климова сводились к следующему:

- по действующему законодательству объявление территории государственным природным заказником допускается как с изъятием, так и

без изъятия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков;

– предназначенные к изъятию угодья испокон веков использовались местными жителями и используются ими только для сенокосения и пастьбы скота, что не противоречит задаче сохранения ландшафта и поддержания экологического баланса;

– не соблюдена обязательная, насколько ему известно, процедура резервирования земельных участков, которые предполагается объявить особо охраняемыми природными территориями.

Каким должен быть ответ на возражения Климова? Каков порядок образования государственных природных заказников по действующему законодательству? *Решите дело.*

Задача 2. Граждане Имеев и Гатаулин, находясь на территории охотничьего заказника, произвели порубку четырех осин и сосны для целей строительства хозяйственных объектов на принадлежащих им садовых участках. *Дать правовую оценку поведению граждан.*

Задача 3. В 2015 году в Астраханской области был учрежден государственный национальный парк «Баскунчакский». Этим же решением земли были закреплены за национальным парком в постоянное (бессрочное) пользование. Через год в администрацию парка поступило ходатайство туристической организации «Лесные дали» с просьбой продать им часть земель национального парка для размещения гостиницы для туристов с условием поддержания на этом участке особо охраняемого режима. Администрация парка обратилась с запросом об инициировании процедуры купли-продажи земельного участка к Росимуществу, в ведении которого находится данный национальный парк. *Укажите особенности правового режима земель национальных парков. Возможно ли предоставление земельных участков в границах национальных парков частным лицам? Какой ответ даст орган власти на запрос национального парка?*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Перечислите нормативные правовые акты, регулирующие правовой режим изучаемой категории земель.
2. Назовите особенности правового режима особо охраняемых природных территорий.
3. Какие действия запрещены на ООПТ федерального значения.
4. Правовой режим земель, занятых защитными лесами.
5. Какие действия запрещаются в лесах водоохраных зон.

Самостоятельная работа.

1. Перечислите ООПТ Иркутской области и охарактеризуйте их статус.

РАЗДЕЛ 5 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

Тема 5.1 Земли лесного фонда и классификация лесов

Лесным участком является земельный участок, который расположен в границах лесничеств и образован в соответствии с требованиями земельного и лесного законодательства.

К землям лесного фонда относятся лесные земли и нелесные земли, состав которых устанавливается лесным законодательством.

Леса (лесные участки) располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.



Определение границ лесного участка категории земель лесного фонда осуществляется в ходе проведения работ по лесоустройству.

Положения ст. 8 Лесного кодекса, устанавливают федеральную собственность на лесные участки в составе земель лесного фонда.

Участниками лесных отношений являются – РФ, субъекты РФ, МО, граждане и юридические лица.

Право частной собственности на лесные участки в составе иных категорий земель не исключено. Таким образом, возможна приватизация лесопокрытого земельного участка в пределах иной, кроме земель лесного фонда, категории земель – к примеру, участка городского леса на территории населенного пункта или участка особо охраняемой природной территории, за исключением заповедника и национального парка, земли которых не подлежат приватизации и изъяты из оборота, и произойти это может в порядке реализации прав собственников зданий, строений, сооружений на приватизацию соответствующего земельного участка.

Предусмотрено деление лесов, расположенных **на землях лесного фонда**, по целевому назначению на:

1. защитные,
2. эксплуатационные,
3. резервные леса.

К защитным лесам относятся леса, которые подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование

совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми ими полезными функциями.

Защитные леса делятся на следующие категории:

- 1) леса, расположенные на особо охраняемых природных территориях;
- 2) леса, расположенные в водоохраных зонах;
- 3) леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов;
- 4) ценные леса.

К эксплуатационным лесам относят леса, подлежащие освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов.

К резервным лесам относятся леса, в которых в течение двадцати лет не планируется осуществлять заготовку древесины. В резервных лесах осуществляются авиационные работы по охране и защите лесов. Использование резервных лесов допускается после их отнесения к эксплуатационным лесам или защитным лесам.

В защитных лесах, эксплуатационных и резервных лесах могут быть выделены **особо защитные участки лесов**: заповедные лесные участки, участки лесов с наличием реликтовых и эндемичных растений; места обитания редких и находящихся под угрозой исчезновения диких животных; другие особо защитные участки лесов.

Практическая работа 10

Задание 1. Подготовить аннотацию научной статьи: Вершкова Е. Мошеничество с лесными участками // Жилищное право. 2016. №1.

Задание 2. Осуществить анализ правоотношения: перевод земельного участка из одной категории в другую по ходатайству индивидуального предпринимателя.

Задание 3. Решение задач.

Задача 1. ООО «Девон» обратилась в администрацию города с ходатайством о предоставлении земельного участка в лесопарковой зоне для размещения телевизионной антенны.

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие лесной участок.
2. Классификация лесных участков.
3. Перечислите участников лесных отношений.
4. Что такое лесоустройство.
5. Классификация лесов и их краткая характеристика.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Основные положения лесного законодательства.

Тема 5.2 Правовой режим земель лесного фонда

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

Использование лесов осуществляется с предоставлением или без предоставления лесных участков, с изъятием или без изъятия лесных ресурсов.

Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются.

Статья 25 Лесного кодекса содержит открытый перечень видов использования лесов, включая в него:

- заготовку древесины;
- осуществление рекреационной деятельности;
- создание лесных плантаций и их эксплуатация;
- ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты;
- и другие виды.

Лесной участок может предоставляться для осуществления одного или нескольких видов лесопользования.

В качестве правовой основы осуществления использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов вводится лесохозяйственный регламент.

Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения уполномоченных в соответствии со статьями 81 - 84 Лесного кодекса РФ органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления лесного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора аренды в случае предоставления лесного участка в аренду;

3) договора безвозмездного пользования в случае предоставления лесного участка в безвозмездное пользование.

Лесные участки, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены гражданам и организациям на следующих правах:

юридическим лицам	аренду, безвозмездное пользование, в постоянное (бессрочное) пользование,
гражданам	в аренду, безвозмездное срочное пользование

Также как и земельное законодательство, лесное законодательство устанавливает два вида сервитута (право ограниченного пользования чужими лесными участками): публичный лесной сервитут и частный лесной сервитут.

Федеральное агентство лесного хозяйства (Рослесхоз) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений (за исключением лесов, расположенных на особо охраняемых природных территориях), а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений.

Федеральное агентство лесного хозяйства находится в ведении Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

Порядок предоставления лесных участков.

Объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет.



Конкретный срок договора аренды лесного участка определяется в соответствии со сроком разрешенного использования лесов, предусмотренным лесохозяйственным регламентом.

Арендатор, надлежащим образом исполнивший условия договора аренды лесного участка по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

По новому ЛК арендатор вправе: сдавать арендованный им лесной участок в субаренду; передавать свои права и обязанности по договору

аренды участка другим лицам (перенаем); отдавать арендные права в залог; вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив. Поскольку в законе не указано иного, такие сделки совершаются по общему правилу с согласия арендодателя.

В целях предотвращения монополизации лесного сектора Правительством РФ может устанавливаться максимальный объем древесины, подлежащей заготовке лицом, группой лиц.

На праве постоянного (бессрочного) пользования лесные участки предоставляются государственным, муниципальным учреждениям для осуществления научно-исследовательской, образовательной, рекреационной деятельности.

Особенности перевода земель лесного фонда в земли других категорий (закрытый перечень оснований перевода) отныне будут установлены только для земель, занятых защитными лесами, или земельных участков в составе таких земель, при этом исключается компенсация потерь лесного хозяйства. Запрещается перевод земель лесного фонда, на которых расположены зеленые зоны и лесопарки, в земли иных категорий. В остальном – в общем порядке.

Практическая работа № 11

Задание 1. Составить алгоритм приобретения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в указанном ниже случае: юридическое лицо желает получить в аренду земельный участок для заготовки древесины.

Задание 2. Заполните следующую таблицу:

Таблица 5.1 – Правовой режим земель лесного фонда

Правовая основа (не менее трех нормативных правовых актов)	
Целевое назначение	
Особенности изменения целевого назначения	
Формы собственности	
Субъекты прав на земли	
Оборотоспособность	
Зонирование (виды и назначение специальных зон)	
Федеральный орган исполнительной власти специальной компетенции, управляющей данными землями	

Задание 3. Решение задач.

Задача 1. ЗАО «Автодор» осуществляет строительство автомобильной дороги. Трасса автодороги частично проходит по землям лесного хозяйства. Лесхоз вынес предписание о прекращении строительства автодороги, мотивируя это тем, что леса на этом участке являются защитными. ЗАО «Автодор» продолжило строительство, ссылаясь на то, что спорный земельный участок леса расположен в утвержденном порядке черте города и входит в состав земель населенных пунктов, а данные земли не входят в состав лесного фонда. *Решите дело.*

Задача 2. Остапишин О.Л. уличенный в самовольной порубке двух елей стволы пояснил: «Лесничий в присутствии председателя садоводческого товарищества разрешил срубить данные деревья так как боялся, что они могут упасть на мою дачу». *Убедительны ли такие объяснения с позиции закона? Решите дело.*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Виды использования лесов.
2. Назовите основания предоставления лесных участков.
3. Права на которые можно использовать лесные участки в составе земель лесного фонда.
4. Порядок предоставления лесных участков в аренду.
5. Сроки аренды лесных участков.
6. Правила предоставления лесных участков на праве постоянного бессрочного пользования.

РАЗДЕЛ 6. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

Тема 6.1 Понятие и состав земель водного фонда

К землям водного фонда относятся земли:

- 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах;
- 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.

На землях, покрытых поверхностными водами, не осуществляется образование земельных участков.

В целях строительства водохранилищ и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель.

Согласно Водному кодексу РФ водный объект – это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима (изменение во времени уровней, расхода и объема воды).

Водные объекты подразделяются на:

- 1) поверхностные;***
- 2) подземные.***

Поверхностные водные объекты состоят из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии, то есть поверхностный водный объект рассматривается как единство поверхностных вод и покрытых ими земель, а также земель в пределах береговой линии. Таким образом, закреплен определенный ориентир для разграничения предметов права собственности на водные объекты и близлежащие земельные участки, имеющие других хозяев. Вместе с тем, в понятие водного объекта не входит погруженная, плавающая и донная растительность, водная живность, микроорганизмы, а также наносы.

Береговая линия (граница водного объекта) определяется для:

- 1) моря – по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды – по линии максимального отлива;
- 2) реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера – по среднесуточному уровню вод в период, когда они не покрыты льдом;
- 3) пруда, водохранилища – по нормальному подпорному уровню воды;
- 4) болота – по границе залежи торфа на нулевой глубине.

Перечисленные уровни воды должны определяться для природных водных объектов по данным Росгидромета, для искусственных водоемов – по данным проектной документации. Проблема в том, что на многочисленных малых водоемах и водотоках уровень вод Росгидрометом не отслеживался, а многие искусственные водоемы сооружались без проектной документации.

От береговой линии следует отличать береговую полосу.

Береговая полоса – это полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой

полосы водных объектов общего пользования составляет **двадцать метров**, за исключением береговой полосы каналов, рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров – **пять метров**.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до 10 километров – 50 метров;
- 2) от 10 до 50 километров – 100 метров;
- 3) от 50 километров и более – в размере 200 метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 км², устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

Практическая работа №12

Задание 1. Составить таблицу ширины (размеров) береговой полосы и водоохранной зоны в зависимости от вида водного объекта.

Задание 2. Решение задач.

Задача 1. Комитет по управлению муниципальным имуществом обратился в суд с заявлением о признании права муниципальной собственности на бесхозный объект недвижимого имущества – гидротехническое сооружение – земляную плотину, расположенную на р. Быстринская, площадью застройки 1096,2 м². В течении года со дня постановления на учёт указанного бесхозного объекта, на ГТС никто своих прав не заявил, в связи с чем, на основании абз. 2 п. 3 ст. 225 ГК РФ комитет по управлению муниципальным имуществом просит признать право собственности Еловского муниципального района на данный бесхозный

объект. Когда и кем было построено ГТС ему неизвестно, и каких-либо документов на её строительство у заявителя не имеется. *Оцените ситуацию. Решите дело.*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Понятие земель водного фонда.
2. Что такое водный объект?
3. Классификация водных объектов.
4. Как определяется граница береговой линии.
5. Ширина береговой полосы.
6. Понятие водоохранной зоны.

Самостоятельная работа.

Задание 1. Выписать основные положения Водного кодекса РФ.

Тема 6.2 Правовой режим земель водного фонда

Поскольку порядок использования и охраны земель водного фонда определяется земельным и водным законодательством, важно понять взаимодействие этих отраслей российского законодательства.

Правовой режим данной категории можно рассматривать как правильное использование береговых полос, водоохранных зон и т.д.

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.

Водные объекты могут предоставляться в пользование для удовлетворения одной или нескольких целей, одному или нескольким водопользователям.

По способу использования водных объектов водопользование подразделяется на:

- 1) водопользование с забором (изъятием) водных ресурсов из водных объектов при условии возврата воды в водные объекты;
- 2) водопользование с забором (изъятием) водных ресурсов из водных объектов без возврата воды в водные объекты;
- 3) водопользование без забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов.

Исходя из условий предоставления водных объектов в пользование водопользование подразделяется на:

- 1) совместное;
- 2) обособленное.

Обособленное водопользование может осуществляться на водных объектах или их частях, находящихся:

1. в собственности физических лиц, юридических лиц;
2. находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных для обеспечения обороны страны и безопасности государства, иных государственных или муниципальных нужд, обеспечение которых исключает использование водных объектов или их частей другими лицами, а также для осуществления рыбоводства.

Кроме того, **по субъектному составу и признаку целевого назначения** водопользование подразделяется на следующие виды:

- общее;
- специальное.

Каждый может пользоваться водными объектами общего пользования, если иное не предусмотрено законом (**публичный водный сервитут**).

Общедоступность означает, что каждый может пользоваться водным объектом и его береговой полосой для личных бытовых нужд (купание, рыбалка и др.).

Пруды и обводненные карьеры, находящиеся в частной собственности, тоже могут использоваться как водные объекты общего пользования, но с разрешения собственника.

Водный объект может предоставляться в пользование:

1. на основании договора водопользования;
2. на основании решения уполномоченного органа о предоставлении водного объекта в пользование;
3. без договора водопользования и без решения уполномоченного органа о предоставлении водного объекта в пользование.

Водное законодательство отдает приоритет общедоступному бесплатному водопользованию: для любительского рыболовства, купания, полива садовых участков и др.

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов **при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод** в соответствии с

водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Практическая работа №13

Задание 1. Заполните следующую таблицу:

Таблица 6.1 – Правовой режим земель водного фонда

Правовая основа (не менее трех нормативных правовых актов)	
Целевое назначение	
Особенности изменения целевого назначения	
Формы собственности	
Субъекты прав на земли	
Оборотоспособность	
Зонирование (виды и назначение специальных зон)	
Федеральный орган исполнительной власти специальной компетенции, управляющей данными землями	

Задание 2. Решение задач.

Задача 1. Берега водохранилища и реки Волга интенсивно используются при неорганизованном отдыхе населения и для дачного строительства. *Какие требования по охране водных объектов должны при этом соблюдаться?*

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. Нормативно-правовое регулирование использования земель водного фонда.
2. Виды водопользования по способу использования водных объектов.
3. Что подразумевает из себя публичный водный сервитут.
4. Правила предоставления водного объекта в пользование.
5. В чей собственности могут находиться земли водного фонда и водные объекты в том числе.
6. Какие действия запрещены в границах водоохраных зон.

Самостоятельная работа.

Задание 1. В каких случаях допускается перевод земель водного фонда в иные категории.

РАЗДЕЛ 7 ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

Тема 7.1 Особенности использования земель запаса

Земли запаса выделены в самостоятельный вид земель. Они представляют собой земли, которые находятся в муниципальном либо государственном владении и не являются предоставленными частным либо юридическим лицам. Исключение составляют земли фонда перераспределения земель. Этой разновидности земель не отводится конкретная цель использования, поэтому такие угодья играют роль резерва и при надобности пополняют земли других категорий.

Земли запаса — это земли, которые не предоставлены гражданам и юридическим лицам для какого-либо вида хозяйственного или иного использования на предусмотренных Земельным кодексом РФ правах, находящиеся в одной из форм публичной собственности на землю.

В ходе процедуры разграничения государственной собственности на землю к числу федеральных земель могут быть отнесены земли запаса, если на них располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности РФ.

Использование земель запаса допускается только после перевода их в другую категорию. Последнее в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2009 № 209-ФЗ с 1 апреля 2010 года можно будет дополнить словами ", за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, и иных предусмотренных федеральными законами случаев». Понятие земель запаса, сформулированное в ст. 103 Кодекса, содержит двусмысленную оговорку: «за исключением земель фонда перераспределения, формируемого в соответствии со статьей 80 настоящего Кодекса».

Земли запаса можно разделить на государственные и муниципальные. Государственные земли запаса, в свою очередь, можно и нужно подразделять на земли федерального запаса и земли запаса субъектов РФ. Такое подразделение объясняется фактом реального существования земель запаса на территориях, находящихся в ведении Российской Федерации, субъектов Федерации и даже на поселенческих территориях, отнесенных к ведению муниципальных образований.

Земельные участки в составе земель запаса могут быть отнесены к собственности РФ в зависимости от определенных условий:

- расположение на земельных участках недвижимого имущества, находящегося в федеральной собственности;
- расположение на земельных участках приватизированного недвижимого имущества, находившегося до его приватизации в собственности Российской Федерации.

Основанием внесения земельных участков в перечень земельных участков, на которые у субъектов РФ возникает право собственности,

является включение этих земельных участков в состав земель запаса в границах муниципальных образований, если на этих землях располагается:

- недвижимое имущество, находящееся в собственности субъектов РФ;
- приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности субъектов РФ.

Остальные земельные участки, включенные в состав земель запаса в границах муниципальных образований, относятся к муниципальной собственности, если на них не располагается недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности, или приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в государственной собственности.

Практическая работа №14

Задание 1. Разъясните причины попадания земельных участков в состав земель запаса.

Задание 2. Опишите процедуру перевода земельных участков из категории земель запаса в другие категории.

Контрольные вопросы для устного опроса.

1. При каких условиях земли запаса могут относиться к собственности РФ
2. При каких условиях земли запаса могут относиться к муниципальной собственности.
3. Цели использования земель запаса.
4. Особенности перевода земель запаса в другую категорию земель.
5. Состав земель запаса.

РАЗДЕЛ 8 ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

8.1 Понятие зон с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территорий (далее ЗОУИТ) – это охранные, санитарно-защитные зоны, зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Цели создания таких зон:

- 1) защита жизни и здоровья граждан;
- 2) безопасная эксплуатация объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства;
- 3) обеспечение сохранности объектов культурного наследия;
- 4) охрана окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
- 5) обеспечение обороны страны и безопасности государства.

Могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 6) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 7) охранный зона линий и сооружений связи;
- 8) приаэродромная территория;
- 9) зона охраняемого объекта;
- 10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;
- 11) охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- 12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- 13) водоохранная (рыбоохранная) зона;

- 14) прибрежная защитная полоса;
- 15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;
- 16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 17) зоны затопления и подтопления;
- 18) санитарно-защитная зона;
- 19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;
- 20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;
- 21) зона наблюдения;
- 22) зона безопасности с особым правовым режимом;
- 23) рыбоохранная зона озера Байкал;
- 24) рыбохозяйственная заповедная зона;
- 25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 26) охранная зона гидроэнергетического объекта;
- 27) охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена;
- 28) охранная зона тепловых сетей.

Земельные участки, включенные в границы зон с особыми условиями использования территорий, у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Практическая работа №15

Задание 1. Заполните следующую таблицу:

Таблица 8.1 Отношение зон с особыми условиями использования территории относительно категории земель

Категория земель	Зона с особыми условиями использования территории	Ширина зоны

Задание 2. Решение задач.

Задача 1. ОАО «Российские железные дороги» обратилось в суд с иском к Плотникову Н.А. об освобождении земельного участка. Новгородским транспортным прокурором в результате проверки законности нахождения гаражей в полосе отвода железнодорожного транспорта установлено, что в полосе отвода ст.Химки находятся 32 металлических гаража, в том числе гараж №(5) владельцем которого является Молотков

Н.А. Молотков Н.А. указал, что гараж был установлен с согласия начальника отделения й железной дороги, к тому же расстояние между гаражом истца и железной дорогой составляет 60 м., что превышает установленную законодательством норму в 50 м. Полагает, что стороной истца не представлено доказательств нахождения спорного гаража именно в полосе отвода железной дороги. *Решите дело.*

Признаки ЗОУИТ:

- наличие пространственных границ;
- существование ограничений прав на земельные участки (в части использования/размещения объектов капитального строительства, использования участков для определённых видов деятельности), попадающие в ЗОУИТ, которые устанавливаются не в пользу конкретного лица;
- установление их в связи с существованием определённых объектов капитального строительства, территорий, природных объектов;
- установление их в публично-значимых целях: либо необходимость охраны указанных объектов капитального строительства, территорий, природных объектов, либо, наоборот, необходимость обеспечения безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни, здоровья граждан.

Нормативно-правовое обеспечение правового режима ЗОУИТ:

Градостроительный кодекс РФ

Земельный кодекс РФ

Основные правовые положения:

- 1) *способы определения ограничений использования земельных участков в границах ЗОУИТ;*
- 2) *запрет требовать согласования размещения объектов капитального строительства или осуществления иных видов деятельности в границах ЗОУИТ (за исключением придорожных полос).*

ВОПРОСЫ К ПОДГОТОВКЕ К ЭКЗАМЕНУ:

1. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.
2. Понятие земель сельскохозяйственного назначения и их классификация.
3. Приоритет земель сельскохозяйственного назначения, закрепленный в законодательстве.
4. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения.
5. Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения.
6. Крестьянские (фермерские) хозяйства как субъекты прав на земли сельскохозяйственного назначения.
7. СНТ, ОНТ порядок создания и использования земельных участков.
8. Порядок определения земельной и имущественной доли при проведении реорганизации колхозов и совхозов.
9. Правовой режим земель населенных пунктов.
10. Понятие и состав земель населенных пунктов, в том числе земель городов и поселков городского типа.
11. Зонирование территорий населенных пунктов.
12. Градостроительная документация.
13. Градостроительный регламент. Правила землепользования и застройки.
14. Правовое регулирование отношений, связанных с использованием земель промышленности и иного специального назначения.
15. Порядок использования земель промышленности и иного специального назначения.
16. Правовой режим земель транспорта.
17. Понятие земель энергетики. Охранные зоны.
18. Зоны с особыми условиями использования территории. Виды и назначение.
19. Правовое регулирование отношений, связанных с использованием земель особо охраняемых территорий и объектов.
20. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий.
21. Правовой режим земель национальных парков.
22. Порядок установления границ зон с особыми условиями использования территории.
23. Правовое регулирование отношений, связанных с использованием земель лесного фонда.
24. Классификация лесов.
25. Право лесопользования и его основные виды.
26. Порядок предоставления лесных участков в пределах земель лесного фонда
27. Правовое регулирование земель водного фонда.
28. Состав земель водного фонда.
29. Береговая линия, береговая полоса, водоохранная зона, защитная прибрежная полоса водного объекта.

30. Правовой режим земель, входящих в водоохранные зоны.
31. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.
32. Состав земель запаса.
33. Особенности перевода земель запаса в другую категорию земель.
34. Специальные фонды земель.

Лазарева Алианна Александровна

Правовой режим земель и его регулирование

Методические указания

для студентов очного, заочного и
дистанционного образовательного обучения направление
подготовки 21.02.04 «Землеустройство»

ФГБОУ ВО ИрГАУ
664038, п. Молодежный гл. корпус Иркутского ГАУ