



Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова

ЗЕМЛЯ

Справочник собственника и арендатора

- ◆ Права собственника и арендатора
- ◆ Переход права собственности
- ◆ Сделки с земельными участками
- ◆ Судебная практика по земельным спорам
- ◆ Образцы документов

Людмила Юрьевна Грудцына Мария Николаевна Козлова Земля. Справочник собственника и арендатора

текст предоставлен ЗАО "Юстицинформ"

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=3140225

*Л.Ю. Грудцына, М.Н. Козлова. Земля. Справочник собственника и арендатора: ЗАО "Юстицинформ"; Москва; 2007
ISBN 978-5-7205-0854-8*

Аннотация

Настоящий справочник является практическим пособием для всех собственников и арендаторов земельных участков, призванным помочь в решении сложных земельных вопросов. В книге разъясняются правовые основы земельных отношений, права и обязанности собственника и арендатора земли. Особое внимание уделено сделкам с земельными участками: купле-продаже, аренде и ипотеке, разъясняются особенности законного оборота, изъятия из оборота и ограничения в обороте земельных участков. Отдельная глава посвящена современной российской судебной практике по земельным спорам. Справочник предназначен для частных предпринимателей, коммерческих организаций и бизнес-структур, органов государственной власти и управления; для студентов, аспирантов и преподавателей

юридических вузов и факультетов, а также для всех, кто интересуется вопросами земельного права.

Содержание

Глава 1	5
§ 1. Виды земель и их назначение	5
§ 2. Порядок оформления и переоформления прав на земельные участки	62
Конец ознакомительного фрагмента.	71

**Л.Ю. Грудцына,
М.Н. Козлова**

**Земля. Справочник
собственника и арендатора**

Глава 1

**Правовые основы
земельных отношений**

§ 1. Виды земель и их назначение

Земли в России подразделяются на следующие виды: земли сельскохозяйственного назначения, земли поселений, земли лесного, водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Такое деление земель по их целевому назначению существует давно и определяет правовой

режим каждой категории земли.

Под целевым назначением понимается узконаправленное определение видов использования земли, выполняемых ими функций в хозяйственных отношениях (место для развития промышленности, проживания граждан и расположения природных объектов).

Целевое назначение земель и категории земель установлены Земельным кодексом РФ на основе ранее действовавшего законодательства. Их перечень является закрытым. Формирование разделения земель по категориям в зависимости от их целевого назначения началось еще в дореформенный период в связи с необходимостью государства осуществлять правовое регулирование и контроль за надлежащим использованием и охраной земель.

Основная цель разграничения земель на категории состоит в определении правового режима земельного участка, принадлежащего к той или иной категории, и разрешенного использования в соответствии с зонированием территории.

Землями **сельскохозяйственного назначения** признаются земли, находящиеся за чертой поселений и предоставленные для нужд сельского хозяйства либо предназначенные для этих целей. К таким землям относятся земли, обладающие плодородным слоем – почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

Следует отличать земли сельскохозяйственного назначения и земли сельскохозяйственного использования, которые

входят в состав земель поселений и имеют иной правовой режим. Земли сельскохозяйственного назначения призваны обеспечивать нормальное функционирование всего сельскохозяйственного производства в России, поэтому земли сельскохозяйственного назначения, в свою очередь, подразделяют на сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Основное назначение таких земель – это средство производства (сельскохозяйственные угодья – пашни, выпасы, сенокосы). Также земли могут служить для вспомогательных функций: транспортировка сельскохозяйственной продукции, энергоснабжение, размещение строений и сооружений, предназначенных для обеспечения сельскохозяйственного производства, и др. Для таких целей служат, как правило, менее ценные, неплодородные земли. Также в систему сельскохозяйственных земель входят земли, предназначенные для охраны сельскохозяйственных угодий от вредного воздействия как естественного, так и техногенного характера (защитные полосы).

Земли, занятые замкнутыми водоемами, включаются в

земли сельскохозяйственного назначения в том случае, если они входят в границы земель этой категории. Замкнутые водоемы, прежде всего пруды естественного или искусственного происхождения, могут играть особую роль в сельскохозяйственном производстве. Например, они могут служить для обеспечения полива угодий, рыбного хозяйства и в самом общем случае – для поддержания экологического баланса.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения представляет собой систему правовых норм, устанавливающих основы и порядок учета земель, контроля за их использованием, отношения по поводу охраны угодий, их использования и др.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральными законами от 16 июля 1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации», от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве, от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации, от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и др. Кроме того, нормы конституционного, административного,

гражданского, финансового и иных отраслей законодательства имеют существенное значение для определения прав на участки, в том числе рассматриваемой категории земель.

Земельный кодекс РФ определяет категории земель и дает общее определение и классификацию земель сельскохозяйственного назначения, а также устанавливает общие принципы использования таких земель. Более детально особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения регулируются Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Данный Закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Важно, что его действие не распространяется на земель-

ные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом РФ.

В статье 1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливаются основные принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения, которые должны учитываться и при совершении сделок с земельными участками из земель данной категории:

- 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 РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, 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 доле-

вой 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 %.

Субъектами земель сельскохозяйственного назначения признаются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Земельный кодекс РФ устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

1) гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

2) хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными учреждениями;

ципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

3) некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

4) казачьими обществами;

5) опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

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

Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

Купля-продажа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Заключение сделок купли-продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется общими нормами гражданского зако-

нодательства, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды или иными специальными федеральными законами. Кроме того, при заключении договоров купли-продажи следует учитывать требования, предусмотренные Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» исключительно для сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения. Так, согласно ст. 8 Закона при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальное образование имеют преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем 90 дней.

Извещение вручается под расписку или направляется за-

казным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта РФ муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение 30 дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены. При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной цены или с изменением других существенных условий договора продавец обязан направить новое извещение по вышеизложенным правилам. Следует обратить внимание, что сделка, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, является ничтожной.

Аренда земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. По договору аренды могут передаваться во временное пользование земельные участки сельскохозяйственного назначения, прошедшие государственный кадастровый учет, а также земельные участки, которые находятся в долевой собственности.

В случае передачи в аренду находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения договор аренды такого земельного участка заключается или с участниками долевой собственности, или с лицом, действующим на основании доверенностей, выданных ему участниками долевой собственности и

удостоверенных должностным лицом органа местного самоуправления или удостоверенных нотариально.

Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий 49 лет.

Минимальный срок аренды земельного участка сельскохозяйственных угодий устанавливается законом субъекта РФ в зависимости от разрешенного использования сельскохозяйственных угодий, передаваемых в аренду.

В договоре аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть предусмотрено, что арендуемый земельный участок передается в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены с учетом особенностей, установленных для продажи таких участков (аренда с правом выкупа).

В случае, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается.

В пределах срока действия договора аренды при передаче арендатором арендных прав земельного участка в залог

согласие участников долевой собственности на это не требуется, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Залог земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм., вступившими в силу 1 апреля 2005 г.).

По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

В случае если земельный участок находится в общей долевой или совместной собственности, то ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

Следует помнить, что не допускается ипотека: земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Предоставление в собственность или аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность на торгах (конкурсах, аукционах).

Единственным исключением из этого правила является случай, когда переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта РФ, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Передача в аренду находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в порядке, установленном ст. 34 Земельного кодекса РФ, в случае, если имеется только одно заявление о передаче зе-

мельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, при условии предварительного и заблаговременного опубликования сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в средствах массовой информации, определенных субъектом РФ. При этом принятие решения о передаче земельных участков в аренду допускается при условии, что в течение месяца с момента опубликования сообщения не поступили иные заявления. Данные правила не распространяются на случаи, когда земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, передаются религиозным организациям (объединениям), казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля, общинам коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, гражданам для сенокосения и выпаса скота в аренду.

Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, а также права на заключение договоров аренды таких земельных участков осуществляются

в порядке, установленном Земельным кодексом РФ.

Переданный в аренду гражданину или юридическому лицу земельный участок может быть приобретен таким арендатором в собственность по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности, или по цене, установленной законом субъекта РФ, по истечении трех лет с момента заключения договора аренды при условии надлежащего использования этого земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка в собственность или об отказе в его предоставлении в собственность должно быть принято в течение 30 дней со дня подачи таким арендатором заявления в письменной форме в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления, обладающие правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды на срок не менее чем 5 лет.

Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения производится на общих основаниях.

В ряде случаев принятие наследства может привести к

нарушению требований Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предъявляемых к обороту земельных участков рассматриваемой категории: земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения оказались в собственности иностранного гражданина, иностранного юридического лица, лица без гражданства, а также юридического лица, в уставном (складочном) капитале которого доля перечисленных лиц составляет более чем 50 %, либо нарушены предельные размеры земельного участка.

В этих случаях наследники обязаны произвести отчуждение соответствующих объектов.

В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником. Отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, приобретенных до вступления в силу Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», должно быть осуществлено в течение года со дня его вступления в силу. Земельные участки или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сель-

скохозяйственного назначения, приобретенные после вступления в силу данного Закона, подлежат отчуждению в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок. В случае отчуждения этих земельных участков или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения субъекту Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципальному образованию преимущественное право на заключение договора аренды этих земельных участков или выделенных в счет земельных долей земельных участков имеют лица, осуществляющие отчуждение этих земельных участков или земельных долей.

В случае, если собственник не произведет в течение установленного срока отчуждение земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан в течение 10 дней в письменной форме известить об этом орган государственной власти субъекта РФ.

Орган государственной власти субъекта РФ в течение месяца со дня, когда ему стало известно о пропуске срока для добровольного отчуждения земельного участка, обязан обратиться в суд с заявлением о понуждении такого собствен-

ника к продаже земельного участка или доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения на торгах (конкурсах, аукционах).

В случае отсутствия лица, изъявившего желание приобрести земельный участок или долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, этот земельный участок или эту долю должен приобрести субъект Российской Федерации либо в случаях, установленных законом субъекта РФ, должно приобрести муниципальное образование по рыночной стоимости, сложившейся в данной местности.

Землями поселений признаются земли, находящиеся в пределах черты поселений и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

Земли поселений отграничиваются от других земель городской (поселковой) чертой, которая служит им внешней границей. Пределами этой территории определяется власть органов города и других поселений, которые организуют использование и охрану данных земель. В этих целях вся территория города и иного поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Эти зоны фиксируются на карте зонирования. Для каждой зоны устанавливаются градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков, относящихся к конкретной зоне.

Регламент определяет также порядок использования под-

земного и воздушного пространства определенной зоны при ее застройке и последующей эксплуатации зданий, строений и сооружений. В городе, особенно крупном, существует сложная система подземных и воздушных коммуникаций транспорта, связи, энергоснабжения, канализации, при строительстве и эксплуатации которых возникает множество правовых вопросов (определение трасс размещения коммуникаций, порядок их строительства и эксплуатации, права и обязанности пользователей, арендаторов, собственников, меры безопасности и т. д.). Эти вопросы решаются на основании норм Градостроительного кодекса и в соответствии с договорами, заключенными между землепользователями и органами управления городским хозяйством, а также органами эксплуатации городской инфраструктуры.

В соответствии с Земельным кодексом РФ внутри черты поселения могут находиться земли только одной категории. Поскольку на территории земель поселений часто находятся памятники истории и культуры либо земельные участки, являющиеся особо охраняемыми природными территориями, возникает вопрос, может ли подпадать один и тот же земельный участок под правовой режим двух различных категорий земель.

В ЗК РФ предусмотрено, что земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение и расположенные в пределах чер-

ты городских, сельских поселений, используются в соответствии с требованиями, установленными для соответствующего вида земель в составе категории «земли особо охраняемых территорий и объектов», но без отнесения их к указанной категории.

Вместе с тем Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» указывает, что земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, что можно трактовать как отнесение таких земельных участков одновременно к двум категориям земель.

Некоторую ясность вносит Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», который установил, что земельные участки могут относиться только к одной категории, а расположенные в черте поселений земельные участки подлежат отнесению к землям поселений.

Одной из тенденций развития земельного законодательства является сближение правового режима земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в целях их регистрации, налогообложения и осуществления сделок с

недвижимостью. Земельный кодекс РФ в качестве одного из основных принципов земельного законодательства указал на единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В статье 35 ЗК РФ указано, что отчуждение здания, строения, сооружения в случаях, когда земельный участок принадлежит их собственнику, производится вместе с земельным участком. Собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, за исключением случаев, предусмотренных в федеральном законе. Статья 36 ЗК РФ регулирует особенности приобретения прав на застроенные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности: собственники расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию таких участков.

Несмотря на эти нормы, преждевременно говорить о том, что для правового режима земель поселений характерно единство правового регулирования использования этих зе-

мель и зданий, строений, сооружений, которые находятся на них и прочно с ними связаны. Правовое регулирование режима земель поселений развивается не только в земельном законодательстве, но и одновременно в рамках градостроительного законодательства об охране памятников истории и культуры, об особо охраняемых природных территориях. Правовые нормы призваны дополнять друг друга, однако часто они входят в противоречие между собой.

Градостроительное законодательство имеет особое значение в области регулирования использования земель поселений. Институтами, непосредственно влияющими на правовой режим земельных участков в поселениях, в первую очередь являются планирование развития их территории и регулирование застройки. Новеллой Градостроительного кодекса РФ стало введение наряду с генеральными планами поселений новых документов территориального планирования – генеральных планов городских округов.

В соответствии с Земельным кодексом застройка является одним из приоритетных направлений использования земель поселений, в связи с чем установлено, что земельные участки в городских и сельских поселениях могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами городских и сельских поселений, правилами землепользования и застройки. При предоставлении под застройку земельных участков из государственных

или муниципальных земель условия предоставления каждого конкретного участка, его размер, ограничения отдельных видов использования участка указываются в решении о его предоставлении либо в договоре аренды данного участка. Конкретный размер предоставляемого под застройку участка будет зависеть от объема и вида предполагаемого строительства, от принятых в данном муниципальном образовании норм предоставления земельных участков для жилищного строительства, от наличия свободных земель и т. п. Осуществлять строительство можно при наличии разрешения на строительство, которое подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ к градостроительной документации о застройке территории города относятся проекты планировки территории, проекты межевания территорий и градостроительные планы земельных участков. Подготовка документов по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территорий.

Для установления границ земельных участков в городах для закрепления и передачи земельных участков в собствен-

ность, аренду, другие виды пользования юридическим и физическим лицам, а также в целях регистрации земельных участков принято постановление Правительства РФ от 2 февраля 1996 г. № 105 «Об утверждении положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений».

Одним из правил установления границ земельных участков стало исключение из площади земельного участка территорий, занятых транспортными и инженерными коммуникациями, и территорий общественного пользования при межевании территории сложившейся застройки городов и других поселений. Для всех типов застройки в границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко всем объектам социальной, инженерно-транспортной инфраструктуры. Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, осям внутренних проездов, другим границам, предусмотренным градостроительной документацией. Разработка проекта межевания территории осуществляется по инициативе органов местного самоуправления или физических и юридических лиц – владельцев недвижимости, расположенной в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры. Проект межевания территорий – специальный вид градостроительной документации, при разработке которой применяются различные методы установления

границ земельных участков в различных территориальных зонах. При этом соблюдается ряд принципов: границы существующих землепользований не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных или муниципальных нужд либо при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков; межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий. На территориях, передаваемых под застройку, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими в настоящее время градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами. При разработке проекта межевания территорий зон застройки в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями, проездов, проходов и пешеходных дорог к зданиям, строениям, сооружениям, площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, детских площадок, хозяйственных площадок и др. По-иному решается вопрос в пределах территории зон промышленной и коммунально-складской застройки, где

границы земельных участков предприятий устанавливаются с учетом количества работающих, технологии производства и других производственных факторов, но при этом исходя из минимально допустимых размеров земельных участков и нормативной плотности застройки площадок предприятий. При этом при значительном превышении нормативного размера земельного участка предприятия при установлении его границ размер занимаемого участка может быть уменьшен до нормативного размера при соответствующем обосновании¹.

При разработке проекта межевания территорий уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (дорог, объектов инженерной инфраструктуры), возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

Такой правовой институт, как территориальное зонирование, является новеллой в градостроительном законодательстве и направлен на упорядочение использования земель.

Земельный кодекс РФ в ст. 83 предусматривает, что порядок использования земель поселений определяется в со-

¹ Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утв. постановлением Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150, зарегистрир. Минюстом России 12 февраля 2003 г. № 4207.

ответствии с зонированием их территорий, территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны, документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки).

Обоснование устанавливаемых в зонировании ограничений на использование земель осуществляется на стадии анализа существующего использования земель и планирования их будущего использования. Установление территориальных зон производится таким образом, чтобы территория в пределах одной зоны включала однородные по характеристикам и параметрам разрешенного использования земельные участки. В пределах каждой территориальной зоны правила использования земли и связанных с ней иных объектов недвижимости распространяются обычно в равной мере на все земельные участки и иные объекты недвижимости. Градостроительные регламенты устанавливают разрешенное использование и допустимое изменение недвижимости в отношении земельного участка, в пределах которых физические и юридические лица самостоятельно определяют наилучшее использование недвижимости и организуют процесс функционирования объекта в своих частных интересах и по своему усмотрению. В этом смысле важной составляющей градостроительного регулирования посредством зонирования является наличие сформированных объектов недвижимости –

земельных участков с установленными границами.

Правила землепользования и застройки включают в себя порядок их применения и внесения изменений, карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты (текстовые материалы, которые содержат данные о видах использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование). Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом, применяется в равной мере ко всем расположенным на ней земельным участкам. Кроме того, установление правового режима земельного участка на основе территориального зонирования означает, что земельное законодательство вслед за градостроительным признает комплексный подход к установлению правового режима единого объекта недвижимого имущества – земельного участка и расположенных на нем зданий, строений, сооружений.

Что касается **земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения**, то Земельный кодекс РФ определяет земли промышленности и иного специального назначения путем выделения следующих присущих им признаков:

данные земли расположены за чертой поселений;

используются или предназначены для обеспечения дея-

тельности определенного рода организаций и (или) эксплуатации определенного рода объектов, осуществления иных специальных задач;

права на земельные участки возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Такой признак, как расположение за чертой поселений, позволяет отграничить земли промышленности и иного специального назначения от схожих элементов состава земель поселений, таких, как производственные, инженерные и транспортные инфраструктуры, специального назначения, военных объектов.

Земли промышленности и иного специального назначения используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов для обеспечения космической деятельности, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач, что позволяет отграничить данную категорию земель от земель всех иных категорий.

Нахождение земель в составе рассматриваемой категории обусловлено также тем, что права на них возникают только по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом РФ, федеральными законами и законами субъектов РФ. Этот признак указывает на целевой характер возникновения прав

на данную категорию земель.

Земельный кодекс РФ также указывает, что в состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель. Санитарно-защитные зоны – это полосы и земельные участки, выделяемые для ослабления и устранения загрязнений, вредных физических воздействий на здоровье человека. Выделение санитарно-защитных зон предусмотрено Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Порядок устройства, размеры санитарно-защитных зон, требования к их содержанию определяются санитарными правилами и градостроительными нормативами и правилами. Санитарно-защитные зоны создаются для защиты населения от загрязнения, шума, радиации, электромагнитных излучений и иных вредных физических воздействий. Их размеры устанавливаются из такого расчета, чтобы показатели вредных воздействий за их пределами не превышали установленных нормативов предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ или предельно допустимых уровней вредных физических воздействий.

Величина санитарно-защитных зон (разрывов между промышленными предприятиями и жилой застройкой) для предприятий 1-го класса санитарной вредности составляет

1000 м, 2-го класса – 500 м, 3-го класса – 300 м, 4-го класса – 100 м, 5-го класса – 50 м. При особо крупных масштабах производства, ограниченной возможности очистки выбросов и при неблагоприятных условиях взаиморасположения промышленных и селитебных зон размеры санитарно-защитных зон могут быть увеличены.

На территории санитарно-защитных зон не допускается размещение жилых домов, дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных, огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Размеры создаваемых для защиты от авиационного шума санитарно-защитных зон между границами аэродромов и жилой застройкой зависят от типов самолетов, базирующихся на аэродромном поле, времени работы аэропорта, интенсивности полетов. Для вновь строящихся аэропортов, аэродромов они составляют от 5 до 30 км.

Санитарно-защитной зоной является территория вокруг источника ионизирующего излучения, на которой уровень облучения людей в условиях нормальной эксплуатации данного источника может превышать установленный предел дозы облучения для населения. В пределах санитарно-защитных зон запрещается постоянное и временное проживание людей, вводится режим ограничения хозяйственной деятельности и ведется радиационный контроль.

Земельные участки, включенные в состав таких зон, не изымаются у их собственников, постоянных и временных (арендаторов) пользователей, но в их границах может быть введен особый режим использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон. Например, в зоне радиоактивного загрязнения вводятся ограничения по степени загрязнения территорий.

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач подразделяются на земли промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения, информатики; для обеспечения космической деятельности; обороны и безопасности; иного специального назначения.

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта. Землями связи, радиовещания, телевидения, информатики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики. Землями для обеспечения косми-

ческой деятельности признаются земли, которые используются для обеспечения деятельности организаций и объектов космической деятельности. Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, войск Пограничной службы Российской Федерации, других войск и воинских формирований, органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной охране Государственной границы Российской Федерации, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях.

Из множественности целей вытекает разнообразие правового режима этой сложной категории земель. Основными органами управления в области использования названных земель являются те же органы, которые управляют соответствующим производством и иной возложенной на них деятельностью.

Земли **особо охраняемых территорий и объектов** были впервые выделены в отдельную категорию земель новым Земельным кодексом РФ. Под землями особо охраняемых территорий понимаются земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый право-

вой режим.

Перечень видов земель особо охраняемых территорий не является исчерпывающим. В Земельном кодексе РФ указывается, что Правительство РФ, соответствующие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления могут устанавливать иные виды земель особо охраняемых территорий. Это, в частности, могут быть земли, на которых находятся пригородные зеленые зоны, городские леса, городские парки, охраняемые береговые линии, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрорезерваты и др.

Изъятие земель особо охраняемых территорий полностью или частично из хозяйственного использования и из оборота, установление особого правового режима использования и охраны земель каждого отдельного вида особо охраняемой территории регулируются федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Оборот земельных участков регулируется гражданским законодательством. Исключения составляют земли, изъятые из оборота или ограниченные в обороте, которые определяются Земельным кодексом РФ. Земельные участки, отнесенные к изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. К землям, изъатым из оборота, относятся:

государственные природные заповедники и националь-

ные парки;

здания, строения и сооружения, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

здания, строения и сооружения, в которых размещены военные суды;

объекты организаций федеральной службы безопасности;

объекты организаций федеральных органов государственной охраны;

объекты использования атомной энергии, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

объекты, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

объекты учреждений и органы Федеральной службы исполнения наказаний;

воинские и гражданские захоронения;

инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается ЗК РФ и федеральными законами. К огра-

ниченными в обороте относятся следующие земельные участки:

в пределах особо охраняемых природных территорий, не изъятых из оборота;

в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не изъятые из оборота;

не изъятые из оборота в границах закрытых административно-территориальных образований;

предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

предоставленные для нужд связи;

занятые объектами космической инфраструктуры;

расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Земли особо охраняемых территорий могут быть изъяты федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации полностью или частично из хозяйственного использования. Земельный кодекс РФ предусматривает, что земли особо охраняемых природных территорий, земли, занятые объектами культурного наследия России, используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных ЗК РФ и федеральными законами.

Земельный кодекс РФ в ст. 95 конкретизирует, что на землях государственных природных заповедников, в том числе биосферных, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, запрещается деятельность, не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и объектов и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Лишь на специально выделенных земельных участках ча-

стичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

Решения об отнесении конкретных участков земли к особо охраняемым территориям с установлением на них особого правового режима принимают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления. Уровень органа зависит от значения конкретной особо охраняемой территории. В соответствии с законодательством особо охраняемые территории могут быть федерального, регионального и местного значения.

Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий федерального значения, порядок их использования и охраны устанавливаются Правительством РФ на основании федеральных законов. Порядок отнесения земель к землям особо охраняемых территорий регионального и местного значения, порядок их использования и охраны устанавливаются соответственно органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Особо охраняемые территории можно определить как

участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное значение. Это заповедники, заказники, национальные и природные парки, курорты и т. д. В систему особо охраняемых территорий входят также памятники истории и культуры, достопримечательные места и др.

Правовой основой организации особо охраняемых территорий, охраны и использования их природных ресурсов, и в частности земель, являются Земельный кодекс РФ, Федеральные законы от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», Закон РСФСР от 15 декабря 1978 г. «Об охране и использовании памятников истории и культуры», Закон РФ от 9 октября 1992 г. № 3612-1 «Основы законодательства Российской Федерации о культуре», Положение о государственных природных заповедниках в Российской Федерации от 18 декабря 1991 г., Положение о национальных природных парках Российской Федерации от 10 августа 1993 г., Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ и т. д.

Правовой режим земель особо охраняемых территорий регулируется также законами и нормативными правовыми

актами субъектов Российской Федерации, нормы которых в соответствии со ст. 76 Конституции РФ не противоречат федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, большую юридическую силу имеет федеральный закон.

Земли лесного фонда включают в себя лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, – вырубки, гари, редины, прогалины и др.) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).

В соответствии со ст. 7 ЛК РФ леса, входящие в лесной фонд, отграничены от других лесов и древесно-кустарниковой растительности в зависимости от их расположения на землях лесного фонда. Поэтому граница земель лесного фонда служит критерием для такого разграничения и в то же время отделяет земли лесного фонда от земель иных категорий.

Помимо земель, покрытых лесной растительностью, к землям лесного фонда относятся также земли, предназначенные для восстановления лесов (например, вырубки, гари, редины, прогалины), и нелесные земли, предназначенные для ведения лесного хозяйства (например, просеки, дороги, болота).

Земли лесного фонда занимают более половины террито-

рии России (59 %). Их общая площадь составляет 838 млн га. Правовой режим земель лесного фонда во многом обусловлен правовым режимом расположенных на них лесов. В силу ст. 3 ЗК РФ к отношениям по охране лесов, вод применяется соответственно лесное и водное законодательство.

К земельным отношениям указанное законодательство применяется в случае, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством. Базовым актом лесного законодательства является Лесной кодекс РФ, который, основываясь на конституционных нормах, устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

При этом регулирование лесных отношений осуществляется с учетом представлений о лесе как о совокупности лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое и социальное значение. Нормы лесного права, содержащиеся в иных законах, в силу ст. 1 ЛК РФ должны соответствовать лесному законодательству Российской Федерации. Такое понимание леса и его взаимосвязи с землей сложилось не сразу, оно на протяжении длительного времени претерпевало значительные изменения.

Разграничение предметов ведения между земельным, лесным и другими отраслями права имеет важное значение. Так:

лесное законодательство регулирует лесные отношения, т. е. распространяется на леса, входящие и не входящие в лесной фонд, и на земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью;

лесное и земельное законодательство регулирует отношения в сфере использования и охраны земель лесного фонда;

гражданское, земельное, водное законодательство, законодательство о растительном мире, соответствующие статьи Лесного кодекса регулируют отношения в области использования, охраны, защиты и воспроизводства древесно-кустарниковой растительности;

гражданское и иное законодательство Российской Федерации регулирует отношения по использованию различных видов лесной продукции.

Земельным и Лесным кодексами РФ установлены параметры и пределы действия административного законодательства, законодательства о животном мире и т. п.

Согласно ст. 129 ГК РФ природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о природных ресурсах.

Объектами лесных отношений согласно Лесному кодексу РФ признаются лесной фонд России, участки лесного фонда, права пользования ими, леса, не входящие в лесной фонд, их участки, права пользования ими, древесно-кустарниковая растительность. Лесной фонд в соответствии с ЛК РФ –

это все леса, за исключением лесов, расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов (поселений), а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (ст. 7 ЛК РФ).

Согласно Лесному кодексу РФ границы лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от иных земель. Участки лесного фонда должны быть обозначены в натуре с использованием лесохозяйственных знаков и (или) указаны в планово-картографических материалах (лесных картах). Включение земель в состав лесного фонда и их изъятие из него осуществляются в соответствии с лесным и земельным законодательством России.

Лесной фонд находится в федеральной собственности. На основании федерального закона может допускаться передача части его в собственность субъекта РФ. Граждане имеют право свободно и бесплатно пребывать на землях лесного фонда, собирать для собственных нужд плоды, ягоды, орехи, грибы, лекарственные растения, охотиться. Однако это может быть ограничено на основе законодательства субъектов Федерации в интересах пожарной безопасности лесов или ведения орехово-промыслового, лесоплодового либо лесосеменного хозяйства.

Участки лесного фонда предоставляются гражданам и юридическим лицам в соответствии с Лесным кодексом РФ на следующих правах пользования: аренды, безвозмездного пользования, концессии и краткосрочного пользования.

Лесопользователи обязаны соблюдать условия договоров, не оставлять недорубов и заготовленной древесины в местах рубок по истечении срока ее вывозки, осуществлять лесовосстановительные мероприятия, соблюдать санитарные правила.

Согласно ст. 8 ЛК РФ земли лесного фонда подразделяются на лесные и нелесные.

К лесным землям относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами).

К нелесным относятся земли, предназначенные для нужд лесного хозяйства (просеки, дороги, сельскохозяйственные угодья), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда (болота, каменистые россыпи и другие неудобные для использования земли).

На землях лесного фонда могут осуществляться различные виды лесопользования: заготовка древесины, коры, бересты, новогодних елок, живицы; сенокосение, пастьба скота, размещение ульев и пасек, сбор камыша, опавших листьев; проведение научно-исследовательских работ, культурно-оздоровительных, туристических и спортивных мероприятий.

Лесопользователи вправе получать информацию об участках лесного фонда, передаваемых им в пользование;

осуществлять пользование лесным фондом в пределах, установленных договором аренды, безвозмездного пользования, концессии, а также лесорубочного билета, ордера и лесного билета (оформляющих и закрепляющих договоры), возводить на срок лесопользования строения и сооружения, связанные с использованием лесным фондом и обусловленные в документах.

Особенности и виды использования участков лесного фонда при осуществлении определенных (одного или нескольких) видов лесопользования устанавливаются федеральными законами, иными нормативными правовыми актами России, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

При использовании леса как объекта окружающей природной среды, включающей в себя лесную растительность, земли и иные компоненты, необходимо соблюдать определенные требования лесопользования:

обеспечение непрерывного, неистощительного, многоцелевого и рационального использования леса для удовлетворения потребностей экономики и населения в древесине и других лесных ресурсах;

сохранение и усиление средообразующих, водоохраных, санитарно-гигиенических, оздоровительных, защитных и иных функций лесов в целях охраны здоровья граждан, улучшения окружающей среды и развития экономики;

установление порядка лесо- и землепользования в зави-

симости от значения лесов, выполняемых ими функций, местоположения, природных и экономических условий;

платность и соблюдение научно обоснованных норм лесопользования на основе единой технической политики, использования передового опыта;

воспроизводство, улучшение породного состава и качества лесов, повышение их продуктивности, охрана и защита лесов;

сохранение биологического многообразия, объектов историко-культурного и природного наследия;

рациональное использование земель лесного фонда.

Многие обязанности лесопользователей при осуществлении ими лесопользования связаны с обязанностями по охране соответствующих земель.

В соответствии с экономическим, экологическим и социальным значением лесного фонда, его местоположением и выполняемыми им функциями лесной фонд и земли лесного фонда подразделяют на группы лесов и разграничивают их на категории защитности. В зависимости от этой классификации устанавливается и осуществляется правовой режим земле- и лесопользования.

Различают леса первой, второй и третьей групп.

К первой группе относятся леса, основным назначением которых является выполнение защитных функций, и леса особо охраняемых природных территорий. Леса первой группы включают категории защитности:

запретные полосы по берегам рек, озер, водохранилищ, запретные полосы для защиты нерестилищ ценных промысловых рыб; противоэрозионные леса, государственные защитные лесные полосы, ленточные боры;

защитные полосы лесов вдоль железнодорожных магистралей, автомобильных дорог федерального, республиканского и областного значения; леса на пустынных, полупустынных, степных, лесостепных, на малолесных горных территориях, имеющие важное значение для защиты окружающей среды;

зеленые зоны поселений, памятники природы, леса государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков; леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения и округов санитарной охраны курортов;

особо ценные лесные массивы, лесоплодовые насаждения, притундровые леса.

Ко второй группе относятся леса в регионах с высокой плотностью населения и развитой сетью транспортных путей, леса, выполняющие оздоровительные и защитные функции, имеющие ограниченное эксплуатационное значение, а также леса в регионах с недостаточными лесными ресурсами, для сохранения которых требуется ограничение режима пользования.

К третьей группе относятся леса многолесных регионов, имеющие преимущественно эксплуатационное значе-

ние. Эти леса разделяются на освоенные и резервные.

Отнесение лесов к группам лесов и категориям защитности лесов первой группы, а также перевод лесов из одной группы лесов или категории защитности лесов первой группы соответственно в другую группу или категорию осуществляются на основании материалов лесоустройства и специальных обследований в порядке, установленном Правительством РФ.

Перевод земель лесного фонда в земли других категорий осуществляется в порядке, установленном Лесным кодексом РФ, с учетом требований охраны окружающей среды, установленных федеральными законами.

Перевод лесных земель в нелесные производится в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства РФ от 19 сентября 1997 г. № 1200 «О порядке перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда».

В настоящее время перевод лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, и (или) изъятие земель лесного фонда осуществляются:

в лесах первой группы – Правительством РФ по представлению органа государственной власти субъекта РФ, согласованному с МПР России;

в лесах второй и третьей групп – органом государственной власти субъекта РФ по представлению соответствующего территориального органа МПР России.

Решение о переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и использованием лесным фондом, может быть принято только после проведения государственной экологической экспертизы.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Основной нормативный правовой акт водного законодательства – Водный кодекс РФ, который устанавливает, что воды являются важнейшим компонентом окружающей среды, возобновляемым, ограниченным и уязвимым природным ресурсом. Они используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на территории Российской Федерации, обеспечивают экономическое, социальное, экологическое благополучие населения, существование животного и растительного мира.

Вместе с тем порядок использования и охраны земель водного фонда определяется как водным законодательством, так и Земельным кодексом РФ.

Объектами водных отношений наряду с другими являются

ся обособленные водные объекты – замкнутые, небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Предельные размеры обособленных водных объектов определяются земельным законодательством.

Определение понятия обособленного водного объекта важно для установления его режима: обособленный водный объект относится к недвижимому имуществу и является составной частью земельного участка. Если продажа, залог и совершение других сделок, которые могут повлечь отчуждение водных объектов, не допускаются, то обособленные водные объекты могут переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским и земельным законодательством.

Под поверхностными водными объектами понимается постоянное или временное сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа, имеющее границы, объем и черты водного режима. Такие объекты подразделяются на поверхностные водотоки и водохранилища на них, поверхностные водоемы, ледники и снежники.

При отнесении земель к землям водного фонда имеет значение устойчивость покрытия земель водными объектами, т. е. земли должны быть покрыты водой вечно или большую часть времени года. Если земли заливаются водой не на длительный срок, например в период половодья, суточных колебаний речного стока, в период морских приливов, они не

считаются водопокрытыми.

В Водном кодексе РФ поверхностные воды и земли, покрытые ими и сопряженные с ними (дно и берега водного объекта), рассматриваются как единый водный объект. Следовательно, берега водного объекта также должны относиться к землям водного фонда. В Земельном кодексе РФ указаны пределы берега поверхностного водного объекта, который входит в состав земель водного фонда, – земли водоохраных зон водных объектов. Поэтому можно сделать вывод, что водоохранные зоны как неразрывно связанные с водным объектом находятся в составе земель водного фонда.

Земли водоохраных зон рек и водоемов в соответствии со ст. 97 ЗК РФ относятся также к землям природоохранного назначения. При этом на землях природоохранного назначения допускается ограниченная хозяйственная деятельность при соблюдении установленного режима охраны этих земель.

Так как в соответствии с Положением о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах в пределах водоохраных зон при их ширине более 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий менее 3° допускается размещение дачных и садово-огородных участков, территория водоохраных зон может быть включена в состав земель поселений или земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, в пределах водоохраных зон и зон охра-

ны источников питьевого водоснабжения правовой режим земель водного фонда и земель природоохранного назначения, а в некоторых случаях и иных категорий земель пересекается.

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.

Использование водных объектов может осуществляться с изъятием (забор воды) либо без изъятия (сброс, использование в качестве водных путей и др.) водных ресурсов. Водные объекты или их части могут предоставляться в пользование для удовлетворения одной или нескольких целей, одному или нескольким водопользователям.

Согласно ст. 133 ВК РФ использование водных объектов для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения является приоритетным. Это означает, что при отсутствии подземных водных объектов, которые могут быть использованы для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, поверхностные водные объекты должны использоваться в первую очередь для удовлетворения нужд населения в пи-

твовой воде и хозяйственно-бытовых нужд.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом и водным законодательством. Вместе с тем к земельным отношениям нормы водного законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством (ст. 3 ЗК РФ).

Разграничение полномочий между Российской Федерацией и ее субъектами в области земельных и водных отношений определяется земельным и водным законодательством, а при необходимости – заключенными в соответствии с ними договорами. В России установлена государственная собственность на водные объекты, которая может быть федеральной или субъекта Федерации.

Муниципальная и частная собственность допускается только на обособленные водные объекты. Изменение русла реки или иное изменение местоположения водного объекта не влечет изменения формы и вида собственности на водный объект. В муниципальной собственности – городских и сельских поселений, других муниципальных образований – находятся воды, предназначенные для местных, муниципальных нужд; ими управляют органы местного самоуправления.

В статье 12 ВК РФ установлено, что собственники, владельцы и пользователи земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам, могут использовать водные объекты только для своих нужд в той мере, в какой это не нарушает права и законные интересы других лиц. Каж-

дый может пользоваться водными объектами общего пользования и иными водными объектами, если иное не предусмотрено законодательством (публичный водный сервитут). Права лиц, которым водные объекты предоставлены в долгосрочное или краткосрочное пользование, могут быть ограничены в силу договора либо на основании судебного решения в пользу иных заинтересованных лиц (частный водный сервитут). Водные сервитуты могут устанавливаться в целях забора воды, водопоя и прогона скота, использования водных путей для паромов, лодок, других маломерных плавательных средств.

Приоритетным является использование водных объектов для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Пригодность для него поверхностных и подземных вод определяется органами санитарно-эпидемиологического надзора.

Водопользователи, использующие водные объекты для промышленности, энергетики, сельского и лесного хозяйства, обязаны принимать меры по сокращению изъятия и потерь воды, предотвращению загрязнения земель, засорения и истощения водных объектов, обеспечивать сохранение температурного режима.

Гидроэнергетика осуществляет водопользование с учетом интересов других земле- и водопользователей. При этом режим наполнения и сработки водохранилищ соблюдает приоритет питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения,

потребности рыбного хозяйства на участках рек и водохранилищ, имеющих важное значение для сохранения и воспроизводства рыбных запасов. Использование водных объектов и земель водного фонда для добычи торфа, извлечения затонувшей древесины, прокладки кабеля и трубопроводов, проведения дноуглубительных, взрывных работ, строительства и эксплуатации подводных и надводных сооружений осуществляется на основании лицензии на водопользование.

Массовый отдых, туризм, спорт, любительское рыболовство допускаются на землях и в местах, устанавливаемых органами местного самоуправления по согласованию со специально уполномоченными государственными органами. Здесь проявляется конкуренция регулирования земель водного фонда и земель рекреационного назначения.

Забор воды для обеспечения пожарной безопасности допускается из любых водных объектов, с использованием любых земельных участков и производится без особого на то разрешения, бесплатно и в количестве, необходимом для ликвидации пожара. Запрещается использовать для иных целей воду из водных объектов, специально предназначенных для обеспечения пожарной безопасности.

Земли запаса как самостоятельная категория земель включает в себя земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения земель. Такие земли не имеют по-

стоянной определенной цели использования и служат резервом пополнения земель иных категорий.

Вместе с тем земли запаса могут использоваться для краткосрочных проектов – могут проводиться землеустроительные мероприятия: разработка прогнозов, республиканских и региональных программ, схем использования и охраны земельных ресурсов и схем землеустройства; составление проектов образований новых земельных владений, отвод земельных участков в натуре; проведение топографо-геодезических, картографических, почвенных, агрохимических, геоботанических и других обследовательских и изыскательских работ и др. Также из земель запаса могут формироваться специальные фонды земель.

За счет земель запаса может создаваться целевой земельный фонд для предоставления земель казачьим обществам, включенным в Государственный реестр казачьих обществ в России. По Указу Президента РФ от 16 апреля 1996 г. № 564 «Об экономических и иных льготах, предоставляемых казачьим обществам и их членам, взявшим на себя обязательства по несению государственной и иной службы» и постановлению Правительства РФ от 8 июня 1996 г. № 667 «Об утверждении Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для предоставления земель казачьим обществам, включенным в Государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации, и режиме его использования» этот фонд создается органами исполнительной вла-

сти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления по предоставлению органов земельного кадастра и на основе предложений казачьих обществ.

За счет земель запаса создается земельный фонд для расселения беженцев и вынужденных переселенцев. Согласно постановлению Правительства РФ от 14 марта 1995 г. № 249 «Об утверждении Положения о порядке формирования целевого земельного фонда для расселения беженцев и вынужденных переселенцев и режиме его использования» этот фонд создается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для жилищного строительства (как правило, вблизи городов, поселков и сельских поселений), организации личного подсобного хозяйства, крестьянских (фермерских) хозяйств и сельскохозяйственных кооперативов.

Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию. Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в соответствии с порядком, установленном Земельным кодексом РФ.

§ 2. Порядок оформления и переоформления прав на земельные участки

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории.

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые не могут находиться в частной собственности.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- 1) государственными природными заповедниками и наци-

ональными парками;

2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, пограничные войска, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- 1) в пределах особо охраняемых природных территорий;
- 2) в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
- 3) занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;
- 4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- 5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;
- 6) участки в границах закрытых административно-территориальных образований;
- 7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
- 8) предоставленные для нужд связи;
- 9) занятые объектами космической инфраструктуры;
- 10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- 11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Земельный участок в гражданско-правовых отношениях выступает в качестве недвижимого объекта вещных прав. Земельный участок может находиться на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненно наследуемого владения, на праве аренды и ином праве (хозяйственное управление, в залоге). Любое из перечисленных прав подлежит государственной регистрации, осуществляемой уполномоченным государственным органом, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельные участки в соответствии с законодательством. Именно с момента государственной регистрации прав на земельный участок можно считать данные права возникшими. В соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом. Поскольку в Земельном кодексе РФ

прямо указывается, что права на земельные участки подлежат государственной регистрации, то и положение Гражданского кодекса РФ имеет прямое действие. Данное положение имеет важное значение в связи с тем, что без государственной регистрации права на земельный участок даже при наличии акта государственного или муниципального органа, договора или судебного решения, предоставляющего (устанавливающего, признающего) право на участок, отсутствуют юридические основания для осуществления субъектом, у которого должно возникнуть соответствующее право, вытекающих из него правомочий.

Единственным исключением будет являться случай, когда закон прямо указывает на возможность отсутствия государственной регистрации права на земельный участок. Так, в соответствии со ст. 36 ЗК РФ не подлежат государственной регистрации договоры аренды (субаренды) земельных участков, заключенные на срок менее чем один год.

В большинстве своем государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» прямо указывает на это в ст. 2, и никакие иные юридические акты, в том числе решения органов власти, судов, не могут рассматриваться в качестве таковых. Такие решения являются основанием для регистрации права в установленном законом порядке.

Следует обратить внимание, что вышеуказанное правило применимо только к правам, которые возникли после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно действующему законодательству признаются юридически действительными все права на недвижимое имущество, которые возникли до вступления в силу указанного Закона, а также государственная регистрация прав, которая осуществлялась в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до этого момента. Этот Закон вступил в силу 31 января 1998 г., и именно с этого момента можно говорить об обязательной государственной регистрации прав на земельные участки.

Права на земельные участки, возникшие до 31 января 1998 г., подлежат государственной регистрации при государственной регистрации их перехода, ограничения (обременения) или совершения иной сделки с земельным участком, а в остальных случаях – лишь по желанию правообладателей.

Права на участки, приобретенные до 31 января 1998 г., могут подтверждать следующие документы:

свидетельство о праве на земельные доли, выданные до 31 января 1998 г., а при их отсутствии – выписки из решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю (ст. 18 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного на-

значения»);

государственные акты, выданные в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 г. № 493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;

свидетельство о праве собственности на землю в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении формы Свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (выдавались до 29 октября 1993 г.). Бланки свидетельства о праве собственности на землю могли временно (до момента выдачи государственного акта) использоваться для оформления права пожизненного наследуемого владения и бессрочного (постоянного) пользования землей. Если решение о предоставлении участка принято после 29 октября 1993 г. (после вступления в силу Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»), оно должно быть зарегистрировано в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Данным Указом была утверждена новая форма свидетельства на право собственности на землю и одновременно разрешено использовать имеющиеся документы, удостоверяющие иные права на

землю, но с обязательной их регистрацией в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Свидетельство на право собственности на землю должно быть зарегистрировано в поземельной книге;

договоры об отчуждении участков, решения судов, свидетельства о праве на наследство, решения (постановления, распоряжения) уполномоченных Советов народных депутатов о предоставлении земельных участков, оформленные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте нахождения участка в момент его приобретения (как правило, зарегистрированные в местном земельном комитете).

Так, до 31 января 1998 г. обязательному нотариальному удостоверению, а также регистрации в комитете по земельным ресурсам и землеустройству подлежал договор купли-продажи (купчая) земельного участка.

Вместе с тем, хотя право, удостоверенное вышеуказанными документами, на земельный участок признается государством, при совершении любой сделки с таким имуществом правообладатель обязан зарегистрировать свое право в установленном законом порядке. В качестве гарантии зарегистрированного права закон закрепил правило, что оно может быть оспорено только в судебном порядке. Это означает, что при наличии у юридического или физического лица документов, свидетельствующих о произведенной регистрации его права на земельный участок, данное право может быть прекращено или признано недействительным лишь на осно-

вании судебного решения, а не в административном порядке.

Государственная регистрация возникновения или перехода прав на земельный участок удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав, соответствующем установленным законом форме. Вместе с тем правоустанавливающие документы, выданные до начала выдачи свидетельств в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (например, свидетельства о праве собственности на земельные участки, государственные акты на право постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельными участками), сохраняют свою юридическую силу.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.