

Рецензенты:

Устюкова В. В., доктор юридических наук, профессор, и. о. заведующего сектором экологического, земельного и аграрного права Института государства и права Российской академии наук, главный научный сотрудник сектора;

Галиновская Е. А., кандидат юридических наук, ведущий научный сотрудник отдела экологического и аграрного законодательства Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации.

Под редакцией доктора юридических наук, профессора кафедры экологического и земельного права Юридического факультета Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова **Г. А. Волкова**.

3-51 Земельное право России : учебник / под ред. Г. А. Волкова. — Москва : Проспект, 2023. — 680 с.

ISBN 978-5-392-37752-7

Настоящий учебник подготовлен в соответствии с образовательной программой бакалавриата по специальности «Юриспруденция», включающей обязательную учебную дисциплину «Земельное право». Эта дисциплина реализуется по программе, утвержденной ученым советом Юридического факультета Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова, которая включает не только изучение земельного права, но и правового регулирования использования и охраны других природных ресурсов. Соответственно, условно учебник содержит общую часть, посвященную основным началам и институтам земельного права, нормы которых распространяются на все земельные отношения, и особенную часть, включающую разделы, посвященные правовому режиму отдельных категорий земель, а также правовому регулированию использования и охраны недр, водных объектов, лесов, животного мира, природных ресурсов континентального шельфа и исключительной экономической зоны Российской Федерации.

Законодательство приведено по состоянию на 24 августа 2022 г.

Для студентов, бакалавров, магистрантов, аспирантов и преподавателей юридических факультетов и вузов, работников законодательных, исполнительных и иных органов власти, а также всех, кто интересуется проблемами земельного и иных природо-ресурсных отраслей права.

УДК 349.41(470+571)(075.8)
ББК 67.407(2Рос)я73

Учебное издание

Волков Геннадий Александрович и др.

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИИ

Учебник

Подписано в печать 16.11.2022. Формат 60×90^{1/16}.
Печать цифровая. Печ. л. 42,5. Тираж 1000 (1-й завод 100) экз. Заказ №

ООО «Проспект»
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Комплекс учебно-методических материалов	3
Коллектив авторов	4
Предисловие	5

Глава 1

ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

§ 1. История земельного права России	7
§ 2. Предмет и система земельного права	41
§ 3. Основные начала и нормы земельного права	48
§ 4. Соотношение земельного права с другими отраслями права	72

Глава 2

ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА И ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

§ 1. Понятие и классификация источников земельного права	74
§ 2. Конституционные основы земельного права	80
§ 3. Международные договоры РФ, иные нормативные договоры как источники земельного права	83
§ 4. Система земельного законодательства, иные нормативные правовые акты РФ и субъектов РФ	91
§ 5. Муниципальные правовые акты как источники земельного права	97
§ 6. Правовой обычай как источник земельного права	104

Глава 3

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

§ 1. Понятие и виды земельных правоотношений	107
--	-----

§ 2. Объекты земельных правоотношений.....	109
§ 3. Субъекты и содержание земельных правоотношений.....	113
§ 4. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений	119
§ 5. Образование земельных участков.....	122

Глава 4

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ИНЫЕ ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

§ 1. Система прав на землю	128
§ 2. Содержание прав на земельные участки	134
§ 3. Государственная собственность на землю и ее разграничение	137
§ 4. Понятие и виды прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков (постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренда земельных участков, сервитут, публичный сервитут, безвозмездное пользование).....	144

Глава 5

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

§ 1. Основания возникновения прав на землю. Государственная регистрация прав на земельные участки.....	162
§ 2. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.....	166
§ 3. Переоформление прав на земельные участки.....	172
§ 4. Возникновение прав на землю из договоров и иных сделок с землей.....	207
§ 5. Установление земельных сервитутов	212
§ 6. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.....	217

Глава 6

ОГРАНИЧЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

§ 1. Ограничение прав на землю	223
--------------------------------------	-----

§ 2. Ограничения прав на земельные участки, связанные с установлением зон с особыми условиями использования территорий	228
§ 3. Прекращение прав на землю.....	240
§ 4. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....	245

Глава 7

ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ МЕХАНИЗМ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

§ 1. Управление в области использования и охраны земель	258
§ 2. Территориальное планирование и градостроительное зонирование.....	268
§ 3. Установление и изменение целевого назначения земель	274
§ 4. Планировка территории	278
§ 5. Государственный кадастровый учет земельных участков.....	283
§ 6. Землеустройство.....	288
§ 7. Государственный земельный надзор и контроль.....	293
§ 8. Информационное обеспечение в области использования и охраны земель	304

Глава 8

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

§ 1. Понятие и цели охраны земель.....	310
§ 2. Рекультивация земель	317
§ 3. Консервация земель.....	323
§ 4. Мелиорация земель.....	324

Глава 9

ПЛАТА ЗА ЗЕМЛЮ И ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

§ 1. Принцип платности использования земли и формы его реализации в законодательстве	330
§ 2. Земельный налог	332
§ 3. Арендная плата при аренде земельных участков	339
§ 4. Оценка земли.....	346

Глава 10**ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**

- | | |
|--|-----|
| § 1. Защита прав на земельные участки | 351 |
| § 2. Разрешение земельных споров | 365 |
| § 3. Юридическая ответственность за земельные
правонарушения..... | 369 |

Глава 11**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**

- | | |
|---|-----|
| § 1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного
назначения..... | 399 |
| § 2. Право собственности и иные права на земельные
участки в составе земель сельскохозяйственного
назначения..... | 402 |
| § 3. Управление в области использования и охраны земель
сельскохозяйственного назначения | 407 |
| § 4. Юридическая ответственность за нарушение
требований законодательства в области
использования и охраны земель
сельскохозяйственного назначения | 409 |
| § 5. Особенности правового режима отдельных видов
земель в составе земель сельскохозяйственного
назначения..... | 412 |

Глава 12**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

- | | |
|--|-----|
| § 1. Понятие земель населенных пунктов и их границы..... | 421 |
| § 2. Состав земель населенных пунктов и зонирование
территорий..... | 424 |
| § 3. Особенности управления использованием и охраной
земель населенных пунктов..... | 430 |

Глава 13**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ
И ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

- | | |
|---|-----|
| § 1. Понятие и состав земель промышленности
и иного специального назначения..... | 436 |
| § 2. Правовой режим земель промышленности | 441 |

§ 3. Правовой режим земель энергетики	444
§ 4. Правовой режим земель транспорта	446
§ 5. Правовой режим земель связи, радиовещания, телевидения, информатики	451
§ 6. Правовой режим земель для обеспечения космической деятельности, обороны и безопасности, иного специального назначения	453

Глава 14

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ

§ 1. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий и объектов	461
§ 2. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий	463
§ 3. Правовой режим земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов	476
§ 4. Правовой режим земель природоохранного назначения	482
§ 5. Правовой режим земель рекреационного назначения	485
§ 6. Правовой режим земель историко-культурного назначения	487
§ 7. Правовой режим особо ценных земель и иных особо охраняемых территорий	498

Глава 15

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА, ВОДНОГО ФОНДА И ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

§ 1. Понятие, состав земель лесного фонда, порядок их использования и охраны	501
§ 2. Понятие, состав земель водного фонда, порядок их использования и охраны	510
§ 3. Понятие земель запаса и порядок их использования	514

Глава 16

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ НЕДР

§ 1. Понятие права недропользования	517
---	-----

§ 2. Право собственности на недра и на отходы, образуемые в результате недропользования	522
§ 3. Предоставление и прекращение права пользования недрами	526
§ 4. Право земле-, водо- и лесопользования при предоставлении участка недр	532
§ 5. Государственное управление в области использования и охраны недр	533
§ 6. Охрана недр и обеспечение экологической безопасности, юридическая ответственность за нарушение законодательства о недрах	534

Глава 17

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

§ 1. Понятие и виды водных объектов	537
§ 2. Право собственности на водные объекты	545
§ 3. Управление в области использования и охраны вод	548
§ 4. Право пользования водными объектами	566
§ 5. Права и обязанности водопользователей, приостановление или ограничение водопользования	577
§ 6. Требования к использованию водных объектов и охрана водных объектов	579
§ 7. Ответственность за нарушение водного законодательства	583

Глава 18

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЛЕСОВ

§ 1. Понятие леса. Виды лесов	587
§ 2. Виды использования лесов	594
§ 3. Охрана, защита и воспроизводство лесов	601
§ 4. Государственное управление в области использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов	609

Глава 19**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
И ОХРАНЫ ЖИВОТНОГО МИРА**

- § 1. Понятие животного мира619
- § 2. Право собственности на животный мир.....623
- § 3. Право пользования животным миром.....628
- § 4. Охрана животного мира636

Глава 20**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
И ОХРАНЫ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
КОНТИНЕНТАЛЬНОГО ШЕЛЬФА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ И ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ЗОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

- § 1. Понятие природных ресурсов континентального шельфа и исключительной экономической зоны Российской Федерации640
- § 2. Права на природные ресурсы континентального шельфа и исключительной экономической зоны Российской Федерации643
- § 3. Право пользования природными ресурсами континентального шельфа и исключительной экономической зоны Российской Федерации648
- § 4. Охрана природных ресурсов континентального шельфа и исключительной экономической зоны Российской Федерации658

Список использованных сокращений661

Сведения об авторах663