

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Самарская государственная сельскохозяйственная академия»

Н. Н. Галенко, Н. С. Шустова

Земельное право

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ



Кинель 2015

УДК 349.4 (07)
ББК 67. 407р
Г-38

Рецензенты:

канд. с.-х. наук, доцент, зав. кафедрой землеустройства
ФГБОУ ВПО Самарской ГСХА

Е. А. Бочкарёв;

д-р экон. наук, доцент, проф. кафедры экономики предприятия
и бизнес-технологий в АПК ФГБОУ ВПО Ставропольского ГАУ

Е. Н. Белкина

Галенко, Н. Н.

Г-38 Земельное право : учебное пособие / Н. Н. Галенко,
Н. С. Шустова. – Кинель : РИЦ СГСХА, 2015. –131 с.
ISBN 978-5-88575-365-4

Учебное пособие по дисциплине «Земельное право» содержит теоретико-правовые основы земельного права, задания по актуальным проблемам в области управления земельными ресурсами.

Издание предназначено для студентов, обучающихся по направлениям: 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление», 120700.62 «Землеустройство и кадастры».

УДК 349.4 (07)
ББК 67. 407р

ISBN 978-5-88575-365-4

© Галенко Н. Н., Шустова Н. С., 2015
© ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА, 2015

ПРЕДИСЛОВИЕ

*Земля – единственный источник
богатства и лишь сельское хозяйство его приумножает.*

Франсуа Кенэ – французский экономист

Земля в России традиционно играла особую роль. Земля является основой жизнедеятельности человека.

С одной стороны, земля – это недвижимое имущество, которое обеспечивает определенные экономические интересы ее собственника, а с другой стороны – общественная ценность, поскольку в ее благополучном состоянии заинтересовано все общество. При чем, эту ценность тяжело, а то и совсем невозможно определить в денежном выражении. Значение земли в жизни общества определяет степень управления государством землей в целом. Только на сравнительно небольшом историческом отрезке проведено пять крупных земельных реформ, которые существенно изменили характер взаимоотношений в обществе (земельная реформа 1861 г., Столыпинская реформа 1906 г., земельные реформы 1917, 1929 и 1990 гг.).

В настоящее время впервые за долгую историю России земля может свободно находиться в частной собственности (п. ст. 9 Конституции РФ, ст. 15 Земельного кодекса РФ). Собственник может самостоятельно определять юридическую судьбу земли: приобретать, отчуждать, передавать по наследству и т.д. При этом на собственников и других титульных владельцев земли может возлагаться ряд ограничений, предписаний, не имеющих аналогов в отношении иного имущества.

Таким образом, земельные отношения в России в начале 90-х годов XX века закономерно начали складываться в отдельную отрасль права, а именно: земельное право. Вместе с тем, несмотря на то, что земельное право обладает самостоятельностью в системе других отраслей российского права, оно тесно связано с гражданским, экологическим, водным, лесным правом, затрагивает вопросы конституционного, муниципального и налогового права.

Цель данного учебного пособия – помочь студентам разбираться в современном земельном законодательстве, а также уметь применять полученные знания в практической деятельности.

В процессе изучения данного пособия у студентов должны формироваться следующие профессиональные компетенции:

- умение использовать в своей деятельности нормативные правовые документы;
- знание своих прав и обязанностей как гражданина страны, умение использовать Гражданский Кодекс, другие правовые документы в своей деятельности;
- способность применять знание законов страны в части правовых вопросов регулирования земельно-имущественных отношений, разрешения имущественных и земельных споров, государственного контроля за использованием земель и недвижимости.

Наличие после каждой темы заданий позволяет применять полученные теоретические знания на практике, закрепить их.

Пособие содержит контрольные вопросы, позволяющие учащемуся проверить усвоение изученного материала.

Тестовые задания помогают учащимся быстро выявить пробелы в знаниях.

Все замечания, предложения и пожелания будут приняты авторами с благодарностью.

ТЕМА 1. ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД, СИСТЕМА, ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1.1. Понятие, предмет и метод правового регулирования земельного права

Земля – это поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, на которой осуществляется суверенитет РФ.

Земельное право – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и охраны земель как природного объекта, так и недвижимого имущества.

Предмет правового регулирования – это земельные отношения, которые регулируются нормами права, возникают при использовании земельных участков, управлении земельными ресурсами в целях сохранения и восстановления земельных свойств, охраны прав и законных интересов землеобладателей.

Метод правового регулирования – это способ воздействия правовых норм на участников (субъектов) общественных отношений. Сущность правового регулирования выражается в официальном издании правовой нормы (нормативного акта), закрепляющей модели поведения участников общественных отношений.

Метод земельного права – способ регулирования общественных отношений, непосредственно связанных с землей.

В юридической литературе выделяют:

1) императивный метод, заключающийся в установлении для субъектов правоотношений обязанностей, вариантов должного поведения и запретов;

2) диспозитивный метод, это способ правового воздействия, при котором субъектам земельных отношений предоставляется свобода выбора своих действий.

1.2. Система земельного права

Система земельного права – совокупность взаимосвязанных между собой земельно-правовых институтов, расположенных в определенной последовательности в зависимости от выполняемой ими роли в регулировании земельных отношений.

В Общую часть земельного права включаются правовые институты, содержащие нормы, регулирующие отношения, возникающие при использовании любых категорий земель независимо от их целевого назначения и разрешенного использования. Это правовые институты, оказывающие влияние на формирование содержания и составов институтов Особенной части.

В Особенную часть земельного права включаются правовые институты, содержащие нормы, устанавливающие особенности использования земель в зависимости от их целевого назначения и разрешенного использования.

Правовые институты Особенной части подчинены институтам Общей части, и их содержание касается определенного вида земельных отношений. Нормы институтов Особенной части закрепляют правовой режим соответствующих категорий земель.

Институты Общей части включают: 1) общие положения; 2) право собственности и иные вещные права на землю; 3) право аренды на землю; 4) основания возникновения, изменения и прекращения прав на землю; 5) правовое регулирование сделок с землей; 6) управление земельными ресурсами РФ; 7) правовую охрану земель; 8) защита прав на землю и рассмотрение земельных споров; 9) правовое регулирование платы за землю; 10) ответственность за нарушение земельного законодательства.

Институты Особенной части включают: 1) правовой режим земель сельскохозяйственного назначения; 2) правовой режим земель населенных пунктов; 3) правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, обороны и иного специального назначения; 4) правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; 5) правовой режим земель лесного фонда; 6) правовой режим земель водного фонда; 7) правовой режим земель запаса.

1.3. Принципы земельного права

Принципы земельного права – это основополагающие начала, фундаментальные положения, на которых строится отрасль земельного права:

1) учет значения земли как основа жизнедеятельности человека. Согласно данному принципу регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества. Согласно данному принципу владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде. Каждый обладатель земли (собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор), организуя свою хозяйственную деятельность на земле, должен прежде всего предусмотреть конкретные эффективные меры по ее охране;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека. Данный принцип указывает на необходимость принятия специальных решений и выполнения таких действий, которые прямо и непосредственно позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить вредное воздействие на его здоровье при использовании земли;

4) участие граждан и общественных организаций в решении вопросов, касающихся прав на землю. Граждане РФ, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране.

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Согласно данному принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий;

7) платность использования земли. Согласно данному принципу

любое использование земли осуществляется за плату: собственники, землепользователи и землевладельцы платят земельный налог, а арендаторы земли – арендную плату.

8) деление земель по целевому назначению на категории. Согласно данному принципу правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями.

9) разграничение государственной собственности на землю – необходимое условие земельного строя страны.

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком;

12) разграничение действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель;

13) государственное регулирование приватизации земли.

1.4. Источники земельного права: понятие и общая характеристика

Всю систему источников ЗП по юридической силе можно разделить на законные нормативно-правовые акты и подзаконные нормативно-правовые акты:

✓ *Законные нормативно-правовые акты:*

1) Конституционные законы:

- Конституция РФ от 12.12.1993 г.
- Федеральные конституционные законы, например: ФКЗ РФ «О конституционном Суде РФ» от 21.07.1994 №1-ФКЗ.
- Конституции субъектов РФ.

2) Обыкновенные законы:

- Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ является основным источником земельного права.

- Федеральные законы в области земельных отношений, например: ФЗ РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ; ФЗ РФ «О развитии сельского хозяйства» от 29.12.2006 г. № 264-ФЗ; ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ и др.

- Нормативно-правовые акты субъектов РФ, например Закон Самарской области «О земле» от 11.03.2005 № 94-ГД (ред. от 03.07.2012) и т.д.

✓ *Подзаконные нормативно-правовые акты:*

- Указы Президента РФ – детализируют федеральные законы и издаются по самым разнообразным проблемам правового регулирования земельных отношений, например, от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» и др.

- Постановления и распоряжения Правительства РФ - подзаконные нормативные правовые акты исполнительных органов государственной власти, изданные в пределах их компетенции и во исполнение федеральных законов и указов Президента РФ. Например, постановление Правительства РФ от 02.10.2002 г. № 830 «Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота» и др.

- Акты иных федеральных государственных органов исполнительной власти, т.е. ведомственно-отраслевые нормативно-правовые акты (инструкции, положения, правила).

- Акты, принимаемые исполнительными органами субъектов РФ, например, Постановление Правительства Самарской области «Об утверждении Порядка реализации преимущественного права Самарской области на приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения» от 24.01.2006 № 7 (ред. от 01.04.2009);

- Акты органов местного самоуправления, например, Решение Думы городского округа Сызрань Самарской области «О Правилах землепользования и застройки городского округа Сызрань Самарской области» от 30.03.2011 № 16.

Отдельно следует отметить руководящие постановления Пленума Верховного Суда РФ и решения ВАС РФ, издаваемые в результате правоприменительной практики.

Вспомогательные нормативные правовые акты. Так, ГОСТ 17.5.3.05-84 «Охрана природы. Рекультивация земель. Общие требования к Землевладению» регламентирует основные положения, определенные ЗК РФ для землепользователей в качестве обязанности по восстановлению нарушенных земель.

Источники других отраслей права Гражданский кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Водный кодекс и другие.

Задание 1. Ответьте на вопросы теста.

1. Предметом отрасли земельного права являются:

- а) Общественные отношения между органами государственной власти и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землей.
- б) Отношение юридических лиц к владению, пользованию и распоряжению землей.
- в) Общественные отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.
- г) Общественные отношения органов местного самоуправления по распоряжению земельными участками.

2. Земельное право как отрасль права находится в тесной взаимосвязи и взаимодействии с другими отраслями права, такими как:

- а) Уголовное право, административное право, финансовое право, гражданское право, конституционное право.
- б) Экологическое право, страховое право, административное право, уголовное право, гражданское право.
- в) Конституционное право, административное право, гражданское право, лесное право, экологическое право.
- г) Конституционное право, банковское право, страховое право, уголовное право, муниципальное право.