

Тема 1: Введение в земельное право

Общая часть

Лекция 1

Земля как объект правового регулирования

- **Земля как политическое пространство**
- - Территория государства
- - административно-территориальное деление (субъект РФ, муниципальное образование)
-
- **Земля как природный ресурс, основной компонент природной среды, связанный неразрывно с другими компонентами природной среды.**
- - средство производства в сельском и лесном хозяйстве
- - пространственно-территориальная основа, используемая для строительства различных объектов (промышленные объекты, населенные пункты, инженерная инфраструктура)
-
- **Земля как недвижимое имущество – земельный участок**
- Земельный участок – часть поверхности земли, границы которой в соответствии с требованиями законодательства
- - определены,
- - обозначены на межевом плане (кадастровом плане),
- - установлены и закреплены на местности специальными знаками
-

Некоторые основные принципы земельного права

- Межотраслевые
 - - учет значения земли как основы жизни и деятельности человека
 - - приоритете охраны земли как важнейшего компонента природной среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества
 - - приоритет охраны жизни и здоровья человека
 - -
- Отраслевые
 - - многообразие форм собственности на землю
 - - множественность прав на землю
 - - принцип целевого использования земли
 - - единство судьбы земельного участка и всех расположенных на нем объектов
 - - устойчивость права землепользования
 - - платность землепользования
 - - участие граждан и общественных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю
 - - равенство участников земельных правоотношений в защите своих прав на землю
 - -

Институты земельного права

- **Общая часть**
- Право землепользования
- Право собственности на землю
- Планирование в сфере использования и охраны земли
- Землеустройство
- Государственный учет земель
- Земельный контроль
- Ответственность за нарушение земельного законодательства
-
- **Особенная часть**
- Правовой режим земель различных категорий (в зависимости от целевого использования (целевого назначения и видов разрешенного использования))
- Правовой режим земель в зависимости от видов прав
- Правовой режим земель граждан
- Правовой режим земель юридических лиц

Специфика метода земельного права

- «Для регулирования земельных правоотношений характерен разрешительный тип правового регулирования с ограничивающим условием в виде установления обязываний, которые (обязывания) закрепляются в упробомачивающих нормах»

Волков Г.А. «Принципы земельного права»

Земельный правопорядок

- «Земельный правопорядок – основанная на праве и сложившаяся в результате осуществления идей и принципов законности такая упорядоченность отношений, которая выражается в правомерном поведении участников земельных правоотношений.»

Духно Н.А. Чубуков Г.В.

Земельный правопорядок и ответственность

Элементы земельного правопорядка (упорядоченность правоотношений)

Предоставление и изъятие земель для определенных целей (в т.ч. для публичных нужд) (включение ЗУ в оборот, изменение правового статуса ЗУ в публичных интересах)

Права на землю: право собственности; право ПНВ; бессрочного пользования, аренды (незыблемость права собственности, устойчивость прав на землю)

Правовая охрана земель (охрана почв, сельхоз.угодий, мелиорация, рекультивация, консервация)

Землеустройство (организационно-правовые мероприятия по обеспечению рационального землепользования)

Планирование использования земельных ресурсов (территориальное планирование, зонирование, резервирование). Определение целей использования ЗУ и земель, деление земель на категории, установление видов разрешенного использования

Земельный контроль, в т.ч. Земельный надзор (контроль за соблюдением земельного законодательства правообладателями ЗУ)

Государственный учет земель (ведение кадастров и реестров)

Элементы правового режима земель (определяют содержание земельных прав и обязанностей)

1

Меры государственного регулирования

1.1.

Определение целевого назначения и видов разрешенного использования в административном порядке при планировании в сфере использования земель

1.2.

Меры по охране земель (охрана почв, сельхоз.угодий, мелиорация, рекультивация, консервация земель)

2

Права и обязанности участников земельных правоотношений в зависимости от титула на землю

статус участников земельных правоотношений в зависимости от вида прав на ЗУ (собственность, аренда, безвозмездное пользование, сервитут)

Правовой режим земельного участка

Совокупность правовых норм, определяющих сущность и состав таких элементов:

- Целевое назначение (отнесение к определенной категории)
- Разрешенное использование (основное, вспомогательное, условно-разрешенное)
- Предельные параметры земельного участка (максимальные и минимальные нормы)
- Предельные параметры разрешенного использования (строительства) на земельном участке
- Правовой режим зданий, строений, сооружений, которые оказывают влияние на права по использованию и распоряжению земельным участком

Определяют правовой режим ЗУ

- Нормы градостроительного проектирования (акт субъекта РФ/ОМСУ)
- Градостроительный регламент Правил землепользования и застройки (акт ОМСУ)
- Нормативный акт субъекта РФ об установлении норм предоставления (максимальных и минимальных) (определяют делимость ЗУ)

Некоторые особенности земельно-правовых норм

- Запреты, дозволения, позитивные обязывания
- Процессуальные правонаделительные нормы, регулирующие деятельность специально уполномоченных исполнительных органов гос.власти и ОМСУ
- Правоохранительные нормы регулирующие порядок разрешения земельных споров

Конституционные основы регулирования земельных правоотношений

- Положения, определяющие основы правового режима земли как природного объекта и природного ресурса
- Положения, определяющие права граждан на землю
- Положения, устанавливающие предметы ведения РФ, субъектов РФ в сфере регулирования земельных правоотношений
- (классификация Голиченкова А.К, Волкова Г.А.)
-

Вопросы, по которым субъект РФ издает земельные нормативные правовые акты

- Порядок предоставления и изъятия земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ
- Порядок резервирования земель для нужд субъекта РФ
- **Нормирование земельных участков, передаваемых гражданам в собственность бесплатно однократно (Ст. 39.19)**
- **Определение перечня категорий граждан, которым предоставляются ЗУ бесплатно однократно в собственность**
- Установление ограничений прав на землю в связи с наличием охранных зон (порядок установления охранных зон определяется в Земельном кодексе РФ – ст. 56 ЗК)
- порядок проведения согласительных процедур при выделе земельных долей
- Утв. перечня особо ценных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается (ст. 79 ЗК РФ)
- Определение перечня территорий традиционного образа жизни и хозяйствования, ведения сельскохозяйственного производства казачьими обществами (п.17 ст. 39.6)
- Перечень специальностей в МО, работа/служба в которых дает право на предоставление ЗУ бесплатно

Вопросы, по которым ОМСУ издают нормативные правовые акты

- Правила землепользования и застройки
- Порядок предоставления и изъятия, земельных участков, находящихся в собственности МО
- Нормирование земельных участков передаваемых гражданам в собственность
- Установление ограничений прав на землю, публичных сервитутов (с учетом результатов общественных слушаний) для обеспечения публичных интересов
- Установление размера земельного налога

Материалы судебной практики

1. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 марта 2005 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»
2. Постановление Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22
3. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 октября 2006 года № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество»
4. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 июля 2011 года № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30 июля 2013 года № 58 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании нормативных правовых актов».

Некоторые особенности земельных правоотношений

- Наличие сложного юридического состава (совокупности юридических фактов) для возникновения земельных правоотношений
- Целевой характер земельных прав и обязанностей
- Специальная правоспособность участников земельных правоотношений
- Земельные права и обязанности подчинены не только частным, но и публичным интересам

Особенности земельных правоотношений

- 1) Наличие сложного юридического состава (совокупность юридических фактов) для возникновения (волеизъявление лица+орган публичной власти акт ИЛИ/И договор + специальным субъектом выдача документа о характеристиках ЗУ и о праве на ЗУ (схема расположения ЗУ/межевой план земельного участка+кадастровый паспорт+документ о праве/титул)
- 2) Участники земельных правоотношений – публичные образования в лице специально уполномоченных исполнительных органов гос.власти или органов местного самоуправления
- 3) Целевой характер земельных прав и обязанностей
- 4) Специальная правоспособность участников земельных правоотношений
- 5) Земельные права и обязанности подчинены не только частным, но и публичным интересам, при приоритете публичных интересов и предусмотренных законом способах защиты частного интереса
- 6) Реализация земельных прав и обязанностей в составе сообщества
- 7) Земельные права и обязанности могут быть дополнительными по отношению к основным правам и обязанностям (служебный земельный надел)

Объекты земельных правоотношений

- Земля как природный ресурс и природный объект
- Земельный участок
- Часть земельного участка
- Зона (территориальная, функциональная, т.п.)
- Угодья /Сельскохозяйственные угодья
- Земельная доля (доля в праве общей долевой собственности)

Признаки земельного участка как объекта земельных правоотношений

- Индивидуальная определенность (кадастровый номер, границы, размер, местоположение)
- Делимость (min и max размер)
- Целевой характер использования (целевое назначение и разрешенное использование)

Признаки земельного участка

КАК ОБЪЕКТА ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

- Индивидуальная определенность (кадастровый номер, границы, размер, местоположение)
- Делимость (min и max размер)
- Целевой характер использования (целевое назначение и разрешенное использование)

КАК ОБЪЕКТ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

- Индивидуальная определенность (наличие кадастрового номера и границ)
- Оборотоспособность
- Делимость
- Целевой характер использования (целевое назначение и разрешенное использование)

Цели использования ЗУ (новое в законодательстве)

1. Застройка объектами:
 - Наемный дом коммерческого использования;
 - наемный дом социального использования;
2. Освоение территории в целях комплексного строительства и эксплуатации объекта;
3. Освоение территории в целях строительства жилья экономкласса;
4. Комплексное освоение территории в целях индивидуального жилищного строительства (некоммерческой организации, созданной гражданами)
5. Ведение садоводства, огородничества, дачного хозяйства (гражданам)
6. Индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства (гражданам)
7. Ведение дачного хозяйства юридическими лицами;
8. Ведение сельскохозяйственного производства

Цели использования ЗУ

- Индивидуальное жилищное строительство
 - Ведение личного подсобного хозяйства
 - Ведение садоводства
 - Ведение огородничества
 - Жилищное строительство
 - Ведение крестьянского (фермерского) хозяйства
 - Ведение дачного хозяйства
 - Ведение сельскохозяйственного производства
1. Застройка объектами:
 - Наемный дом коммерческого использования;
 - наемный дом социального использования;
 2. Освоение территории в целях комплексного строительства и эксплуатации объекта;
 3. Освоение территории в целях строительства жилья экономкласса;
 4. Комплексное освоение территории в целях индивидуального жилищного строительства (некоммерческой организации, созданной гражданами)
 5. Ведение садоводства, огородничества, дачного хозяйства (гражданам)
 6. Индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства (гражданам)
 7. Ведение дачного хозяйства юридическими лицами;
 8. Ведение сельскохозяйственного производства

Виды земельных участков

- Искусственный земельный участок
- Садовый земельный участок
- Дачный земельный участок
- Огородный земельный участок
- Приусадебный земельный участок
- Полевой земельный участок