



ВОЛГОГРАДСКИЙ ИНСТИТУТ  
БИЗНЕСА

**А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков,  
С. А. Чаркин**

# **ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИИ**

УЧЕБНИК ДЛЯ АКАДЕМИЧЕСКОГО БАКАЛАВРИАТА

4–е издание, переработанное и дополненное

Под редакцией доктора юридических наук,  
профессора **А. П. Анисимова**

*Рекомендовано Учебно–методическим объединением  
по юридическому образованию высших учебных заведений  
в качестве учебника для студентов высших учебных заведений,  
обучающихся по юридическим направлениям и специальностям*

Книга доступна в электронной библиотечной системе  
**biblio-online.ru**



**Москва ■ Юрайт ■ 2014**

УДК 34  
ББК 67.407я73  
А67

**Авторы:**

**Анисимов Алексей Павлович** — доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права Волгоградского института бизнеса;

**Рыженков Анатолий Яковлевич** — доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права Волгоградского института бизнеса;

**Чаркин Сергей Анатольевич** — кандидат юридических наук, доцент, заместитель председателя Волгоградского областного суда.

**Рецензенты:**

*Андреев Ю. Н.* — доктор юридических наук, профессор;

*Разгильдеев Н. Т.* — доктор юридических наук, профессор.

**Анисимов, А. П.**

А67 Земельное право России : учебник для академического бакалавриата / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под ред. А. П. Анисимова. — 4-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 433 с. — Серия : Бакалавр. Академический курс.

ISBN 978-5-9916-3356-7

Учебник подготовлен в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования третьего поколения, на основе Земельного кодекса РФ, охватывает все основные темы курса земельного права, преподаваемого в юридических вузах. Раскрываются основные понятия земельного права, анализируются научные работы, нормативные правовые акты и правоприменительная практика. Учтена специфика деятельности правоохранительных органов в области использования и охраны земель.

*Для студентов вузов, обучающихся по специальностям 030501 (021100) «Юриспруденция», 050402 (032700) «Юриспруденция (учитель права)», 030900 (521400) «Юриспруденция (бакалавр)», а также для аспирантов и преподавателей юридических вузов.*

УДК 34  
ББК 67.407я73

*Информационно-правовая поддержка  
предоставлена компанией «Гарант»*



© Анисимов А. П., Рыженков А. Я.,  
Черноморец А. Е., 2009  
© Анисимов А. П., Рыженков А. Я.,  
Чаркин С. А., 2014, с изменениями  
© ООО «Издательство Юрайт», 2014

ISBN 978-5-9916-3356-7

# Оглавление

Предисловие .....	8
Принятые сокращения .....	9

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

<b>Глава 1. Предмет земельного права .....</b>	<b>15</b>
1.1. Понятие земельного права и его место в системе права России .....	15
1.2. Принципы земельного права .....	21
1.3. Система земельного права .....	32
1.4. Земельные правоотношения .....	37
1.5. Источники земельного права .....	47
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	51
<i>Литература</i> .....	52
<b>Глава 2. Система органов управления земельным фондом ....</b>	<b>55</b>
2.1. Понятие и система органов управления земельным фондом .....	55
2.2. Полномочия органов общей и специальной компетенции .....	59
2.3. Понятие, виды и содержание земельного контроля (надзора) .....	62
2.4. Государственный мониторинг земель .....	71
2.5. Понятие и содержание землеустройства .....	74
2.6. Государственный кадастр недвижимости .....	79
2.7. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд .....	83
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	85
<i>Литература</i> .....	85
<b>Глава 3. Право собственности и ограниченные вещные права на земельные участки .....</b>	<b>88</b>
3.1. Право государственной и муниципальной собственности на землю .....	88
3.2. Понятие и содержание права частной собственности на земельные участки .....	94
3.3. Ограничения прав собственников земельных участков .....	102

---

3.4. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками .....	110
3.5. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками .....	112
3.6. Сервитуты земельных участков.....	113
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	118
<i>Литература</i> .....	119
<b>Глава 4. Приобретение прав на земельные участки.....</b>	<b>122</b>
4.1. Общая характеристика способов приобретения права частной собственности на земельные участки гражданами и юридическими лицами .....	122
4.2. Переоформление (приватизация) гражданами земельных участков .....	126
4.3. Предоставление земельных участков из публичной собственности с предварительным согласованием мест размещения объектов для строительства.....	134
4.4. Предоставление земельных участков из публичной собственности без предварительного согласования мест размещения объектов для строительства.....	141
4.5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством .....	145
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	148
<i>Литература</i> .....	149
<b>Глава 5. Правовое регулирование сделок с земельными участками .....</b>	<b>152</b>
5.1. Общая характеристика сделок с земельными участками.....	152
5.2. Договор купли-продажи земельного участка .....	158
5.3. Договор аренды земельных участков.....	165
5.4. Договор безвозмездного срочного пользования земельными участками .....	172
5.5. Договор залога (ипотеки) земельных участков .....	176
5.6. Наследование и иные сделки с земельными участками.....	178
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	186
<i>Литература</i> .....	187
<b>Глава 6. Прекращение права частной собственности и иных прав на земельные участки .....</b>	<b>189</b>
6.1. Прекращение права частной собственности на земельные участки .....	189
6.2. Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.....	207
6.3. Прекращение права аренды земельного участка.....	209

---

6.4. Прекращение сервитута земельного участка .....	212
6.5. Прекращение права безвозмездного срочного пользования земельным участком .....	213
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	215
<i>Литература</i> .....	215
<b>Глава 7. Правовое регулирование платы за землю .....</b>	<b>218</b>
7.1. Понятие платности землепользования .....	218
7.2. Правовые основы взимания земельного налога .....	220
7.3. Правовые основы взимания арендной платы .....	228
7.4. Кадастровая оценка земельных участков.....	232
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	235
<i>Литература</i> .....	235
<b>Глава 8. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров .....</b>	<b>238</b>
8.1. Признание права на земельный участок.....	238
8.2. Восстановление нарушенного права на земельный участок.....	241
8.3. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.....	245
8.4. Рассмотрение земельных споров.....	251
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	255
<i>Литература</i> .....	255
<b>Глава 9. Ответственность за земельные правонарушения .....</b>	<b>257</b>
9.1. Понятие и состав земельных правонарушений.....	257
9.2. Административная ответственность за земельные правонарушения.....	260
9.3. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.....	262
9.4. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями .....	264
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	268
<i>Литература</i> .....	268
<b>Глава 10. Правовое регулирование охраны земель .....</b>	<b>270</b>
10.1. Понятие и цели охраны земель.....	270
10.2. Содержание охраны земель .....	276
10.3. Особенности использования земель, одвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.....	284
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	288
<i>Литература</i> .....	288
<b>ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ</b>	
<b>Глава 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения .....</b>	<b>293</b>
11.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.....	293

---

11.2. Субъекты прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения.....	297
11.3. Особенности совершения сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения .....	305
11.4. Земельная доля и ее правовой режим .....	309
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	312
<i>Литература</i> .....	312
<b>Глава 12. Правовой режим земель населенных пунктов .....</b>	<b>315</b>
12.1. Понятие земель населенных пунктов и их правового режима .....	315
12.2. Территориальное планирование и его значение в установлении правового режима земель населенных пунктов .....	317
12.3. Градостроительное зонирование и его значение в установлении правового режима земель населенных пунктов .....	322
12.4. Назначение и виды документации по планировке территории.....	330
12.5. Особенности приобретения и прекращения прав на земельные участки в границах населенных пунктов .....	332
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	336
<i>Литература</i> .....	336
<b>Глава 13. Правовой режим земель промышленности и иного специального назначения .....</b>	<b>339</b>
13.1. Понятие земель специального назначения и их правового режима .....	339
13.2. Земли промышленности .....	345
13.3. Земли энергетики .....	347
13.4. Земли транспорта .....	351
13.5. Земли связи, радиовещания, телевидения, информатики .....	363
13.6. Земли для обеспечения космической деятельности .....	365
13.7. Земли обороны и безопасности .....	366
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	371
<i>Литература</i> .....	371
<b>Глава 14. Правовой режим земель особо охраняемых территорий и объектов.....</b>	<b>373</b>
14.1. Понятие и состав категории земель особо охраняемых территорий и объектов .....	373
14.2. Земли особо охраняемых природных территорий.....	377
14.3. Земли природоохранного назначения .....	385
14.4. Земли рекреационного назначения.....	388
14.5. Земли историко-культурного назначения.....	389
14.6. Особо ценные земли .....	391

---

<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	392
<i>Литература</i> .....	392
<b>Глава 15. Правовой режим земель лесного фонда</b> .....	<b>395</b>
15.1. Понятие и состав земель лесного фонда .....	395
15.2. Лесопользование и его виды .....	400
15.3. Особенности охраны лесов .....	403
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	405
<i>Литература</i> .....	405
<b>Глава 16. Правовой режим земель водного фонда и земель запаса</b> .....	<b>407</b>
16.1. Понятие и структура земель водного фонда .....	407
16.2. Право пользования землями водного фонда .....	409
16.3. Особенности охраны земель водного фонда .....	411
16.4. Правовой режим земель запаса .....	413
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	414
<i>Литература</i> .....	414
<b>Глава 17. Земельное право зарубежных стран</b> .....	<b>416</b>
17.1. Общая характеристика земельной политики в сфере управления земельным фондом в зарубежных странах .....	416
17.2. Права на земельные участки и особенности их оборота в зарубежных правовых системах .....	422
17.3. Роль международных документов в формировании земельной политики государств .....	428
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	430
<i>Литература</i> .....	431

## Предисловие

Выполнение стоящих перед органами государственной власти Российской Федерации и ее субъектов, а также перед органами местного самоуправления задач по вовлечению земельных участков в гражданский оборот и обеспечению их охраны как части окружающей среды требует специалистов, овладевших знаниями основных положений земельного права — сущностью и содержанием основных понятий, категорий, институтов земельного права, правовым статусом субъектов земельных правоотношений, их объектов, пониманием содержания прав и обязанностей участников земельных правоотношений; умениями оперировать юридическими понятиями и категориями, анализировать юридические факты, обуславливающие возникновение земельных правоотношений, в том числе отношений собственности на земельные участки, осуществления сделок с ними, управления земельным фондом, охраной земель как составной частью окружающей среды и т.д., анализировать, толковать и правильно применять нормы земельного права, принимать решения и совершать действия по защите земельных прав граждан и юридических лиц в точном соответствии с земельным, гражданским и гражданско-процессуальным законодательством, давать квалифицированные юридические заключения и консультации по земельным вопросам, правильно составлять и оформлять соответствующие документы. Кроме того, данные специалисты должны владеть навыками по составлению различных договоров по передаче земельных участков в аренду, их отчуждению по договорам купли-продажи, мены, дарения и т.д., анализа правоприменительной и правоохранительной практики, разрешения правовых проблем и коллизий при применении земельного законодательства. Подготовка таких специалистов способствует изучаемая учебная дисциплина — земельное право — и предлагаемый учебник.



## Принятые сокращения

**Конституция РФ** — Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12.12.1993 (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ и от 30.12.2008 № 7-ФКЗ)

**АПК РФ** — Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ

**БК РФ** — Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 № 145-ФЗ

**ВК РФ** — Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ

**ГК РФ** — Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ; часть третья от 26.11.2001 № 146-ФЗ; часть четвертая от 18.12.2006 № 230-ФЗ

**ГПК РФ** — Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ

**ГрК РФ** — Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

**ЖК РФ** — Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

**ЗК РСФСР** — Земельный кодекс РСФСР от 25.04.1991 № 1103-1, утратил силу

**ЗК РФ** — Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ

**КоАП РФ** — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ

**ЛК РФ** — Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ

**НК РФ** — Налоговый кодекс Российской Федерации: часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ; часть вторая от 05.08.2000 № 117-ФЗ

**СК РФ** — Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ

**ТК РФ** — Трудовой кодекс Российской Федерации от 30.12.2001 № 197-ФЗ

**УК РФ** — Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ

**Вводный закон** — Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

**Закон о государственном кадастре недвижимости** — Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

**Закон о государственном регулировании плодородия земель** — Федеральный закон от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»

**Закон о землеустройстве** — Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»

**Закон о КФХ** — Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»

**Закон о ЛПХ** — Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»

**Закон о мелиорации земель** — Федеральный закон от 10.01.1996 № 4-ФЗ «О мелиорации земель»

**Закон о местном самоуправлении** — Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

**Закон о недрах** — Закон Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»

**Закон о переводе земель из одной категории в другую** — Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»

**Закон о приватизации** — Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»

**Закон о природных лечебных ресурсах** — Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»

**Закон о промышленной безопасности** — Федеральный закон от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»

**Закон о регистрации прав на недвижимость** — Федеральный закон от 21.07.1997. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

**Закон о садоводческих и дачных объединениях** — Федеральный закон от 15.04.1998. № 66-ФЗ «О садоводческих,

огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»

**Закон о техническом регулировании** — Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»

**Закон об ипотеке** — Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

**Закон об обороте земель** — Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

**Закон об объектах культурного наследия** — Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

**Закон об особо охраняемых природных территориях** — Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»

**Закон об охране окружающей среды** — Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»

**Закон об оценочной деятельности** — Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



# ОБЩАЯ ЧАСТЬ





# Глава 1

## ПРЕДМЕТ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

---

В результате изучения главы студент должен:

***знать***

- общие теоретические подходы к пониманию земельного права;
- содержание предмета, метода и принципов земельного права;
- место земельного права в системе права России;

***уметь***

- отличать земельные правоотношения от других видов правоотношений;
- применять принципы земельного права при решении учебных задач;

***владеть***

- понятийным аппаратом в области земельного права.
- 

### 1.1. Понятие земельного права и его место в системе права России

Обсуждение предмета и метода земельного права, равно как и дискуссия о самостоятельности земельного права как отрасли российского права ведется уже несколько десятилетий. В отличие от трудового или семейного права, вопрос о самостоятельности которых ставился еще до Октябрьской революции 1917 г., аналогичный вопрос относительно земельного права впервые возник лишь в связи с отменой частной собственности на землю. Гражданским кодексом 1922 г. земля была изъята из гражданского оборота, объявлена исключительной собственностью государства (ст. 21 и 53) и перестала оцениваться в денежном эквиваленте. Вследствие этого земельные отношения утратили товарно-денежный характер, в них стал преобладать элемент управления, свойственный административному праву. Колоссальная экономическая ценность земли и значение в связи с этим земельных отношений обусловили образование от-

дельного правового регулирования, выразившегося сначала в создании Земельного кодекса 1922 г., а затем Основ земельного законодательства, которые послужили базой образования самостоятельной отрасли земельного права<sup>1</sup>.

Представляется, что говорить о наличии самостоятельной отрасли права можно в случае, если существует определенная сфера общественной жизни, достаточно обширная, обладающая ярко выраженной качественной спецификой и социальной значимостью, причем в данной сфере действует достаточно большое число правовых норм, в основном не вписывающихся ни в одну из традиционных отраслей права, но составляющих единую систему со своей внутренней структурой, с особым сочетанием методов правового регулирования, собственными источниками, принципами и правовым режимом.

Сфера жизнедеятельности, регулируемая нормами земельного права, обладает качественной спецификой по следующим причинам. Конституция РФ провозглашает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 9).

Земля является важнейшим, стержневым компонентом окружающей среды, от состояния которой прямо зависит и состояние других природных объектов. Эта особенность земли как природного объекта заключается в ее невосполнимости по сравнению с другими природными ресурсами: уничтоженные леса могут быть восполнены; сокращение запасов пресной воды приведет к техническому решению проблемы опреснения вод мирового океана; ресурсы недр исчерпаемы, но есть альтернативные источники энергии и т.д.

Значение земли как природного объекта проявляется и в том, что все иные природные объекты с ней теснейшим образом связаны (леса произрастают на землях лесного фонда; водные объекты протекают по землям водного фонда). И если любые объекты недвижимости (здания, строения, сооружения) по большому счету могут быть демонтированы и восстановлены на новом месте, то земельные ресурсы не переносимы и невозобновимы.

---

<sup>1</sup> См.: *Тархов В. А.* Гражданское право: Курс. Общая часть. Уфа, 1998. С. 60.



Поэтому, как справедливо отмечалось еще в советской научной литературе, «основной особенностью земли как объекта земельных отношений является ее неотделимость от природы, то, что земля — объективная экономическая категория и как объект земельных отношений существует без всякого содействия со стороны человека, будучи всеобщим предметом труда и основным (главным) средством производства в сельском хозяйстве»<sup>1</sup>. Учитывая данные свойства и особенности земли, законодатель (ст. 3 Закона об охране окружающей среды) определяет, что одним из основных экологических принципов является научно обоснованное *сочетание* экологических, экономических и социальных интересов человека, общества и государства в целях обеспечения устойчивого развития и благоприятной окружающей среды, что имеет самое непосредственное отношение и к земле как части природы.

Решение данной задачи достигается в том числе и особым отраслевым сочетанием методов правового регулирования земельных отношений (притом, что метод имеет здесь не основное, а вспомогательное значение), которые представляют собой совокупность приемов, способов воздействия правовых норм и правил на конкретные общественные отношения.

В теории права выделяют два основных метода правового регулирования — императивный и диспозитивный. Часто их связывают с двумя блоками правовых норм и правовых отраслей или двумя правовыми режимами — публичным (административное право, процессуальные отрасли и некоторые другие) и частным (гражданское право и некоторые другие).

*Императивный метод регулирования земельных отношений* применяется к отношениям, которые складываются в сфере государственного управления землей (ведение государственного кадастра недвижимости, мониторинга, осуществление земельного надзора и т.д.), при обнаружении земельных правонарушений, при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, при установлении ограничений по использованию земель и т.д.

*Диспозитивный метод регулирования земельных отношений* основан на признании возможности инициативы и самостоятельности в выборе той или иной модели пове-

---

<sup>1</sup> Общая теория советского земельного права. М., 1983. С. 96.

дения участниками земельных отношений, а также на равноправии сторон. Он применяется, например, при осуществлении сделок с земельными участками, а также при выборе правообладателем земельного участка варианта его разрешенного использования.

Взаимодействие данных методов прямо вытекает из главного принципа земельного законодательства, суть которого заключается в том, что регулирование отношений по использованию и охране земель осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, природном ресурсе и недвижимом имуществе. Именно это триединство понимания земли предопределяет сложную нормативную регламентацию отношений по ее использованию и охране императивными и диспозитивными методами. Такая специфика не может быть отражена только нормами гражданского или административного права, нацеленными на решение несколько иных задач. Для этого действует внутренне сбалансированная система земельных законодательных актов РФ и ее субъектов. При этом земельное законодательство, выделенное в отдельную отрасль Конституцией РФ как предмет совместного ведения (ст. 72), находится в динамичной взаимосвязи с иными отраслями законодательства.

Важнейшее значение имеет закрепление в Конституции РФ, акте прямого действия и высшей юридической силы, норм, регулирующих земельные отношения. Наряду с уже упоминавшимися ст. 9 и 72 большое практическое значение представляет ст. 36 Конституции, согласно которой граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности земельные участки; владение, пользование и распоряжение земельными участками осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Кроме конституционного, существует весьма тесная взаимосвязь земельного и гражданского, градостроительного, административного законодательства, а также земельного, экологического и природоресурсных отраслей законодательства (водного, лесного, горного, воздушного, фаунистического).

Основное *сходство* земельного и иных природоресурсных отраслей права (водного, горного, лесного, фаунистического), за которыми мы признаем самостоятельное значение, состоит в том, что они находятся на «одной гори-

зонтали», т.е. регулируют однородные общественные отношения по рациональному использованию соответствующего природного ресурса, что обуславливает единство целей, задач и принципов. При этом все они тесно взаимосвязаны с экологическим правом, нормы которого регулируют отношения по охране каждого природного объекта. Соблюдение экологических требований и норм в ходе природопользования (водо-, недро-, лесо-, землепользования) и позволяет говорить о выполнении хозяйствующим субъектом экологических правил, а следовательно, о рациональном использовании природного ресурса.

Указанное сходство и обусловило появление п. 2 ст. 3 ЗК РФ, согласно которому к земельным отношениям законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, об охране окружающей среды, об особо охраняемых природных территориях и объектах, иные специальные федеральные законы применяются в случае, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

В числе *отличий* можно выделить особенности целей предоставления лесных участков, водных объектов или участков недр в пользование хозяйствующему субъекту, отношения собственности на природные ресурсы (например, недра находятся исключительно в государственной собственности, а на земельные участки реально существует многообразие форм собственности), специфику охраны от негативного воздействия хозяйственной или иной деятельности (например, меры по охране лесов от пожаров совсем не актуальны для охраны земель и наоборот). При этом если законодатель допускает изъятие лесных, водных или ресурсов недр в порядке общего или специального природопользования, то изъятие плодородного слоя почвы запрещено и может повлечь меры юридической ответственности.

Нахождение земли в трех измерениях обуславливает и особенности взаимодействия земельного и *гражданского* права. Регулируя имущественные отношения (в том числе по использованию недвижимого имущества), гражданское законодательство не в состоянии отразить и учесть специфику земельных участков как разновидности природных объектов. Поэтому гражданское право определяет лишь внешнюю сторону бытия земельных участков как объектов недвижимого имущества, формулируя общие требования к порядку заключения сделок с недвижимостью, форме до-

говора, действительности сделок, обязательности государственной регистрации и т.д.

Соответствующую специфику отражают нормы земельного права, как в части оборотоспособности земельных участков различного целевого назначения и разрешенного использования, так и в части приобретения земельных участков в собственность или на ином праве. Важно подчеркнуть, что в силу ст. 2 ЗК РФ нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов РФ, должны соответствовать ЗК РФ. Данная норма имеет большое практическое значение, главным образом в случае возникновения коллизий норм ЗК РФ и ГК РФ.

Проблема взаимодействия земельного и *градостроительного* законодательства наиболее ярко стала проследиваться после вступления в силу нового ГрК РФ. С этого момента развитие отношений по использованию и охране земель и иных природных ресурсов во многом определяется документами территориального планирования, в которых предусматривается строительство различных государственных и муниципальных объектов, необходимость которых обусловлена экологическими, транспортными, социальными и иными задачами развития соответствующих территорий. Строительство таких объектов в будущем сильно влияет на перспективы использования и охраны земельных участков и иных природных ресурсов в масштабах Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования.

Предоставление и изъятие земельных участков, осуществление на них строительства, равно как и многие другие вопросы использования и охраны земель, во многом обусловлены содержанием документов территориального планирования и градостроительного зонирования, порядок разработки которых указан в ГрК РФ. Анализ положений ГрК РФ показывает, что в части определения «условий и порядка пользования» земельными участками всех категорий (главным образом категории земель населенных пунктов) надлежит руководствоваться градостроительным законодательством, а в части «владения и распоряжения» — земельным и гражданским законодательством. Другими словами, градостроительное законодательство определяет посредством территориального планирования и градостроительного зонирования перечень территориальных зон муниципального образования, для которых градостроитель-

ными регламентами определено, как можно использовать земельный участок, из каких имеющихся *параметров и видов* использования собственник (землепользователь, арендатор) может выбрать устраивающий его вариант.

Взаимодействие земельного и *административного* права проявляется в вопросах регулирования отношений по управлению земельным фондом. Нормы административного права применимы к отношениям в сфере государственного управления земельными ресурсами, привлечения виновных в совершении земельных правонарушений к административной ответственности. При этом в ходе государственного управления земельным фондом государственные органы осуществляют ряд специфических функций, характерных только для этого вида государственного управления (ведение государственного кадастра недвижимости, проведение мониторинга земель и т.д.).

Подводя итоги, сформулируем определение земельного права.

*Земельное право* — самостоятельная отрасль российского права, нормы которой регулируют качественно однородные и обладающие социальной значимостью общественные отношения в сфере использования и охраны земли как природного объекта, природного ресурса и объекта недвижимости в целях обеспечения устойчивого развития России и оптимального сочетания интересов общества, граждан и правообладателей земельных участков.

Отсюда следует, что нормы земельного права регулируют две большие группы общественных отношений: по *использованию* земель, включающие предоставление земель на различных правовых титулах и изъятие земельных участков; ответственности за земельные правонарушения; особенности правовых режимов отдельных категорий земель и т.д. и по *охране* земель, включающие специальные экологические требования ко всем правообладателям земельных участков, соблюдение и исполнение которых позволяет обеспечить рациональное использование земель.

## 1.2. Принципы земельного права

*Принципы права* — это его основные начала, руководящие идеи и положения, определяющие общую направленность и конкретное содержание правового регулирования

отношений в данной сфере. Принципы права распространяют свое действие на более обширную область общественной жизни, нежели правовые нормы. Как правило, один принцип находит отражение и воплощение в целом ряде отдельных норм.

В сочетании со сферой жизнедеятельности, методами, источниками и правовыми режимами принципы, свойственные той или иной отрасли права, создают особый режим правового регулирования, который является наиболее комплексной характеристикой данной отрасли. Принципы отрасли права самым отчетливым образом выражают ее специфику: вполне достаточно ознакомиться с этими принципами, чтобы, не зная ничего другого о данной отрасли, составить адекватное представление о ее системе, социальном назначении, целях и задачах, средствах их решения.

Принципы права служат ориентиром правотворческой и правоприменительной деятельности органов государственной власти и местного самоуправления. Соблюдение принципов земельного права обеспечивает нормальное и единообразное развитие и функционирование всей российской правовой системы в целом. Конституционный Суд РФ, Верховный Суд РФ и Высший Арбитражный Суд РФ в своих постановлениях часто напоминают о необходимости использования принципов права, поскольку последние могут являться источником права при обнаружении в нем пробелов.

Принципы права подразделяются на группы в зависимости от того, распространяются ли они на всю систему права (общеправовые принципы), несколько отраслей (межотраслевые), на одну отрасль права (отраслевые принципы), на один правовой институт (внутриотраслевые принципы). В зависимости от источников права, закрепляющих эти принципы, различают конституционные принципы и принципы, установленные в федеральных законах.

Большинство принципов земельного права носят межотраслевой характер, т.е. выступают в качестве базовых исходных начал в развитии двух и более отраслей российской права. В числе таковых можно отметить принцип платности использования природных ресурсов, который прослеживается не только в земельном, но и в водном, лесном и ином природоресурсном законодательстве, а также в законодательстве о налогах и сборах.

Не менее важным межотраслевым принципом, вытекающим из гражданского и земельного законодательства, является *публичность* проведения торгов; из градостроительного, экологического и земельного законодательства вытекает принцип гласности принятия решений о намеряемой хозяйственной деятельности и предоставлении земельного участка для нее и т.д.

Отмеченный межотраслевой характер принципов земельного права позволяет сделать вывод о том, что во многих случаях это межотраслевое соединение происходит на стыке земельного и экологического законодательства. Это объясняется тем, что земля является не только природным ресурсом и объектом хозяйственной деятельности, но и природным объектом, составной частью окружающей среды, нуждающейся в мерах по охране от антропогенного воздействия.

Первый принцип земельного законодательства, провозглашающий учет земли как основы жизни и деятельности человека, является прямым продолжением конституционного принципа, сформулированного в ст. 9 Конституции РФ, согласно которому «земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории». При этом характерно, что сформулированный в ст. 1 ЗК РФ межотраслевой принцип воспринимает землю в трех качествах:

— как *природный ресурс* — компонент природной среды, который может быть использован при осуществлении хозяйственной и иной деятельности в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственно-территориального базиса для размещения различных объектов;

— как *природный объект* — часть естественной экологической системы, сохраняющий свои природные свойства. Признание за участком таких качеств и позволяет создавать особо охраняемые природные территории;

— как *недвижимое имущество*, т.е. объект гражданских прав, который может принадлежать субъектам на различных вещных и обязательственных правах и находиться в гражданском обороте.

Конкретные варианты хозяйственного использования земельного участка, особенности его охраны и возможность нахождения в гражданском обороте, т.е. сочетание всех трех

его характеристик, прямо зависят от нахождения земельного участка в составе одной из семи существующих категорий земель единого земельного фонда России.

Баланс между двумя формами бытия земельного участка — использованием и охраной — определяет второй принцип земельного права, закрепляя приоритет охраны земельного участка перед его использованием. Данный принцип прямо вытекает из ч. 2 ст. 36 Конституции РФ, согласно которой владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Данный принцип детализируется в гл. II «Охрана земель», а также во многих других статьях ЗК РФ. Включение его в ст. 1 ЗК РФ обусловлено особой значимостью земель для жизнедеятельности человека, невозможностью данного природного объекта. Именно поэтому ЗК РФ выделяет специальную категорию земель с особым правовым режимом — земли особо охраняемых территорий и объектов, а также возлагает на правообладателей земельных участков соответствующие обязанности по охране земель, ограничивающие их права на земельный участок (ст. 42 ЗК РФ). За нарушение вытекающих из данного принципа правовых норм может наступать юридическая ответственность (например, уголовная ответственность за порчу земель — ст. 254 УК РФ).

В соответствии с третьим принципом земельного права устанавливается приоритет охраны жизни и здоровья человека, а для обеспечения данного блага предусмотрены соответствующие требования к видам деятельности и решениям, вне зависимости от размера финансовых затрат. Данный принцип корреспондирует положениям Конституции РФ (ст. 41–42), а также принципам охраны окружающей среды, сформулированным в ст. 3 Закона об охране окружающей среды. Речь идет, во-первых, о принципе «соблюдения права человека на благоприятную окружающую среду» и, во-вторых, о принципе «обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека». Достижение сформулированной данным принципом ЗК РФ задачи осуществляется посредством проведения природоохранных мер и возложения обязанностей на органы власти, граждан и юридических лиц, предусмотренных гл. II, V, VI ЗК РФ,





ВОЛГОГРАДСКИЙ ИНСТИТУТ  
БИЗНЕСА

**А. П. Анисимов, Н. Н. Мельников**

# **ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО РОССИИ Практикум**

**УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ ВУЗОВ**

*Допущено Учебно-методическим объединением  
по юридическому образованию вузов Российской  
Федерации в качестве учебного пособия для студентов  
высших учебных заведений, обучающихся по направлению  
подготовки «Юриспруденция», квалификации «бакалавр»  
и «магистр»*

**Книга доступна в электронной библиотечной системе  
[biblio-online.ru](http://biblio-online.ru)**

**Москва • Юрайт • 2014**

УДК 340.132.233  
ББК 67.407я73  
А67

**Авторы:**

**Анисимов Алексей Павлович** — доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права Волгоградского института бизнеса;

**Мельников Николай Николаевич** — доктор юридических наук, доцент, научный сотрудник Института государства и права РАН.

**Рецензенты:**

*Андреев Ю. Н.* — доктор юридических наук, профессор Центрального филиала Российской академии правосудия;

*Бринчук М. М.* — доктор юридических наук, профессор, заведующий сектором эколого-правовых исследований Института государства и права Российской академии наук, заслуженный деятель науки РФ;

*Быстров Г. Е.* — доктор юридических наук, профессор кафедры аграрного и земельного права РГАУ — МСХА им. К. А. Тимирязева, академик РАЕН, президент Национальной ассоциации аграрного, природоресурсного и экологического права, вице-президент Европейского комитета аграрного права.

**Анисимов, А. П.**

А67 Земельное право России. Практикум : учеб. пособие для вузов / А. П. Анисимов, Н. Н. Мельников. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 321 с. — Серия : Бакалавр. Базовый курс.

ISBN 978-5-9916-3424-3

В практикуме содержатся методические рекомендации по изучению курса земельного права для бакалавров и специального курса «Актуальные проблемы земельного и экологического права» для студентов, обучающихся в магистратуре. Практикум подготовлен в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования третьего поколения, на основе Земельного кодекса РФ, Федерального закона «Об охране окружающей среды», иных федеральных законов и подзаконных актов, а также нормативных актов субъектов РФ. Практикум охватывает все основные темы курса для бакалавров и магистров. Использование практикума позволяет усвоить основные понятия, изучить ведущие научные работы, приобрести умения и навыки по решению практических задач и составлению необходимых документов.

*Для студентов вузов, обучающихся по специальностям «Юриспруденция» бакалавр, «Юриспруденция» магистр, а также аспирантов и преподавателей юридических вузов.*

УДК 340.132.233  
ББК 67.407я73

ISBN 978-5-9916-3424-3

© Анисимов А. П., Мельников Н. Н.,  
2013

© ООО «Издательство Юрайт», 2014

## Оглавление

<b>Предисловие</b> .....	<b>6</b>
<b>Принятые сокращения</b> .....	<b>8</b>
<b>Методические рекомендации</b> .....	<b>10</b>
Методические рекомендации для преподавателей по порядку проведения занятий.....	10
Методические рекомендации для студентов по подготовке к практическим занятиям .....	12
Образцы решения задач .....	12
Методические рекомендации по проведению практических занятий для бакалавров в различных интерактивных формах .....	24

### **Часть I. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО** **Практикум для бакалавров**

Тематический план учебной дисциплины .....	31
Учебно-методическое обеспечение учебной дисциплины ...	33
Тема 1. Предмет и система земельного права .....	41
Тема 2. Земельно-правовые нормы и земельные правоотношения .....	49
Тема 3. Источники земельного права .....	55
Тема 4. Организационно-правовой механизм обеспечения действия земельного права .....	63
Тема 5. Охрана земель .....	73
Тема 6. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков.....	83
Тема 7. Возникновение прав на земельные участки .....	94
Тема 8. Предоставление земельных участков для строительства и иных целей.....	104
Тема 9. Ограничение и прекращение прав на землю.....	116
Тема 10. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров.....	127

Тема 11. Земельный контроль (надзор) и ответственность за нарушение земельного законодательства.....	135
Тема 12. Земли сельскохозяйственного назначения.....	144
Тема 13. Земли населенных пунктов .....	154
Тема 14. Земли промышленности и иного специального назначения.....	164
Тема 15. Земли особо охраняемых территорий и объектов.....	176
Тема 16. Земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса .....	185

## **Часть II. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО И ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ПРАВА**

### **Практикум для магистров**

Тематический план учебной дисциплины .....	197
Учебно-методическое обеспечение учебной дисциплины .....	198
Тема 1. Земельное право как наука и отрасль права: дискуссионные проблемы общей части .....	201
Тема 2. Земельное право как наука и отрасль права: дискуссионные проблемы особенной части .....	210
Тема 3. Экологическое право как наука и отрасль права: дискуссионные проблемы общей части .....	220
Тема 4. Экологическое право: дискуссионные проблемы особенной части.....	228
Тема 5. Методика составления и решения тестов по экологическому и земельному праву .....	236
Тема 6. Роль Конституционного суда Российской Федерации и Европейского суда по правам человека в защите земельных и экологических прав граждан .....	244
Тема 7. Методика написания эссе по проблемам земельного и экологического права.....	257
Тема 8. Методика написания статьи по теоретическим проблемам земельного и экологического права.....	260
Тема 9. Круглый стол по теоретическим проблемам земельного и экологического права.....	269
Тема 10. Методика проведения экспертизы нормативного акта .....	271
Тема 11. Разработка проекта федерального (или областного) закона по проблемам земельного или экологического права .....	282

Тема 12. Экологический и земельный блок в программе политической партии .....	299
Приложение 1. Вопросы к экзамену по дисциплине «Земельное право» (для бакалавров) .....	301
Приложение 2. Вопросы к экзамену по дисциплине «Актуальные проблемы земельного и экологического права» (для магистров) .....	306
Приложение 3. Варианты заданий для проведения внутрисеместровой аттестации (для магистров) .....	310
Приложение 4. Основные нормативные правовые и судебные акты (для бакалавров и магистров) .....	313

## Предисловие

Земельное право является одной из важнейших отраслей российского права и имеет многолетнюю историю. Включение данной учебной дисциплины в число обязательных для изучения студентами-бакалаврами в российских юридических вузах обусловлено динамикой изменения роли и значения земельных участков в экономической жизни страны. Как известно, земля является не только (и не столько) объектом недвижимого имущества, сколько природным ресурсом и природным объектом, составной частью окружающей среды. Этим объясняется существование ряда коллизий между нормами земельного и гражданского права. Данные противоречия до сих пор не преодолены ни законодательно, ни даже на уровне научной доктрины, что затрудняет правоприменительную практику и снижает уровень защищенности земельных имущественных прав граждан и юридических лиц.

Предлагаемый читателю практикум включает в себя две части.

В части I, адресованной студентам, обучающимся на бакалавриате, предлагается ряд методических рекомендаций по изучению земельного права, включающих в себя современную научную и учебную литературу, нормативные акты, рекомендуемые к обсуждению на практическом занятии теоретические вопросы, учебные задачи, составленные на материалах реально существующей судебной практики.

В части II практикума авторы предлагают использовать ряд интерактивных методик, позволяющих выработать у магистрантов как практические навыки по решению различных проблем современного земельного и экологического права, так и развить у них способности к научной работе, проведению самостоятельных творческих исследований проблем земельного и экологического права.

При формировании структуры и содержания настоящего практикума авторы исходили из необходимости учета следующих обстоятельств:

1) в связи с усложнившимся (количественно и качественно) правовым регулированием земельных, экологических, гражданских и иных общественных отношений, одной из современных законодательных тенденций является принятие комплексных законов, включающих в себя нормы различной отраслевой принадлежности. В случае возникновения коллизий между нормами таких законов у правоприменителя часто возникают проблемы с определением отраслевой принадлежности соответствующих норм, поскольку и Гражданский кодекс РФ, и Земельный кодекс РФ устанавливают правило о том, что нормы земельного (или гражданского) права, закрепленные в других федеральных законах, должны соответствовать Земельному (или Гражданскому) кодексу. В связи с этим для правильного понимания и разъяснения подобных спорных ситуаций большую роль играет позиция преподавателя;

2) важное значение в правовом регулировании земельных и экологических отношений имеют законы субъектов РФ, а также муниципальные правовые акты. В связи с этим авторы предлагают в качестве примера отдельные региональные акты, подразумевая, что аналогичные примеры найдутся в том регионе, где будет использоваться практикум.

Представляется, что данная работа полезна преподавателям и студентам юридических вузов, работникам органов государственной власти и местного самоуправления, а также всем гражданам, которым интересно правовое регулирование земельных и экологических отношений.

Использование в учебном процессе настоящего практикума позволит сформировать следующие профессиональные компетенции студентов:

**знать**

- основные понятия земельного права;
- тенденции формирования правоприменительной практики;
- содержание действующего законодательства;

**уметь**

- составлять юридически значимые документы;
- проводить экспертизы нормативных актов;
- правильно квалифицировать юридически значимые факты и обстоятельства;

**владеть**

- навыками проведения юридических консультаций, толкования нормативных актов.

## Принятые сокращения

### 1. Нормативные акты

**Конституция РФ** — Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.

**АПК РФ** — Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ

**БК РФ** — Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ

**ВК РФ** — Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ

**ГК РФ** — Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ; часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ; часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ

**ГПК РФ** — Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ

**ГрК РФ** — Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.

**ЗК РФ** — Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ

**КоАП РФ** — Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ

**ЛК РФ** — Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ

**НК РФ** — Налоговый кодекс Российской Федерации: часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ; часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ

**ТК РФ** — Трудовой кодекс Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ

**УК РФ** — Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ



**УПК РФ** — Уголовно-процессуальный кодекс РФ от 18 декабря 2001 г. № 174-ФЗ

## 2. Органы власти<sup>1</sup>

**ВС РФ** — Верховный Суд Российской Федерации

**ВАС РФ** — Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

**ГИБДД** — Государственная инспекция безопасности дорожного движения

**КС РФ** — Конституционный Суд Российской Федерации

**Росреестр** — Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

## 3. Иные сокращения

**абз.** — абзац (-ы)

**АО** — акционерное общество

**гл.** — глава (-ы)

**ЕСПЧ** — Европейский суд по правам человека

**ЗАО** — закрытое акционерное общество

**ЛЭП** — линия электропередач

**ОАО** — открытое акционерное общество

**ООО** — общество с ограниченной ответственностью

**п.** — пункт (-ы)

**РСФСР** — Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика

**РФ** — Российская Федерация

**разд.** — раздел (-ы)

**см.** — смотри

**ст.** — статья (-и)

**ФАС** — федеральный арбитражный суд

**ч.** — часть (-и)

---

<sup>1</sup> Наименования органов государственной власти в тексте учебника сокращены в соответствии с Перечнем полных и сокращенных наименований федеральных органов исполнительной власти, утвержденным распоряжением Администрации Президента РФ № 943 и Аппарата Правительства РФ № 788 от 16.07.2008, с учетом Указа Президента РФ от 21.05.2012 № 636.

## **Методические рекомендации**

### ***Методические рекомендации для преподавателей по порядку проведения занятий***

Изучение земельного права предполагает знание студентом положений общей теории права, системы законодательства РФ, конституционных принципов правового регулирования, в том числе разграничение предметов ведения Российской Федерации, предметов совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ и предметов ведения субъектов РФ.

Необходимо обращать внимание студентов на специфику объекта земельного права, каковым выступает земля, являющаяся природным объектом, важнейшим компонентом окружающей среды, средством производства. Одновременно с этим земельный участок представляет собой недвижимое имущество и является объектом права собственности и иных прав. Исходя из приоритета охраны жизни и здоровья населения, устанавливаются принципы оборотоспособности земельных участков. Соответственно пределы включения земли в гражданский оборот регулируются земельным законодательством, а способы использования, т.е. порядок осуществления прав, регламентируются гражданским законодательством.

Студент должен знать понятие земельного права, четко различать его признаки как самостоятельной отрасли права, отрасли науки и учебной дисциплины. Особое внимание необходимо уделять изучению системы земельного права, методам правового регулирования, порядку управления и охраны земель.

Поскольку основания возникновения, изменения и прекращения прав на землю регулируются различными нормативными актами, при изучении данных вопросов следует обращать внимание студентов на соотношение земельного права с другими отраслями права.

Деление земель по целевому назначению является одним из основных принципов земельного права, поэтому понятие и правовой режим земель соответствующих категорий подлежит серьезному изучению. Студенты должны знать и понимать основания выделения соответствующих категорий земель, уметь отграничивать одну категорию земель от другой, знать порядок и особенности использования земель различных категорий.

Эффективное усвоение теоретического материала и способность его правильного использования в правоприменительной деятельности непосредственно связаны с активным участием студентов в семинарских и практических занятиях, где необходимо проявить навыки теоретической подготовки и способности применять полученные знания на практике, т.е. для решения задач. Преподаватель должен владеть методикой, т.е. системой методов и приемов по подготовке и проведению практических занятий.

**Цель** практического занятия — научить студента применять теоретические знания и земельное законодательство в правоприменительной деятельности.

**Задачи** — научить студента: 1) определять характер и содержание соответствующих правоотношений; 2) правильно работать с нормативной правовой базой и анализировать судебную практику; 3) применять материальное и процессуальное законодательство; 4) правилам консультационной деятельности, подготовки типовых форм юридических документов (претензий, договоров, правовых экспертиз).

По мере проведения систематизированных лекционных занятий по соответствующим темам проводятся практические занятия, которым предшествует **домашнее задание**, включающее:

1) доведение преподавателем до студентов темы занятия, вопросов, предлагаемого списка литературы, нормативных актов и судебной практики;

2) указание задач для решения;

3) рекомендации преподавателя.

Практическое занятие может включать в себя следующие этапы:

1) информирование студентов о целях, задачах, форме и порядке проведения занятия;

2) ответы студентов по вопросам темы;

3) решение задач;

- 4) вопросы, обсуждение;
- 5) закрепление материала, в ходе которого обращается внимание на основные теоретические положения по теме, знания и навыки, использованные при решении задач;
- 6) подведение итогов занятия с акцентированием внимания на основных ошибках при работе с законодательством;
- 7) рекомендации преподавателя по подготовке к следующему практическому занятию.

### ***Методические рекомендации для студентов по подготовке к практическим занятиям***

Методические рекомендации для студентов подготовлены в соответствии с программой по курсу «Земельное право России» и призваны оказать содействие студентам в изучении наиболее сложных и актуальных проблем земельного права.

Для наиболее эффективного усвоения учебного материала методические рекомендации для студентов приведены в практикуме в соответствующих разделах по темам.

В качестве общих рекомендаций следует отметить, что студенты должны четко знать и понимать специфику земли как многогранного природного объекта, обладающего различными свойствами и являющегося одновременно объектом частноправовых и публично-правовых отношений. Земля занимает важнейшее место в жизни человечества, что обуславливает необходимость выделения норм, регулирующих статус данного объекта в самостоятельную отрасль права.

Участники земельных правоотношений должны руководствоваться принципами рационального землепользования, соблюдение которого при необходимости обеспечивается силой государственного принуждения, в связи с чем важную роль играют механизмы государственного управления и охраны земель.

Деление земель по целевому назначению призвано обеспечить соблюдение особенностей различных категорий земель в зависимости от их природного предназначения и характера использования человеком.

### ***Образцы решения задач***

Под методикой решения учебных задач в литературе понимается система способов и приемов разрешения учебного

казуса (дела, задачи) для обеспечения принятия законного и обоснованного решения, подтверждения его теоретической и юридической обоснованности с учетом сложившейся правоприменительной практики. При этом студент должен уметь логично, последовательно и убедительно изложить свою позицию и выводы<sup>1</sup>.

*Рекомендуемые методические положения и приемы для решения задач*

1. Внимательно прочитать условие задачи и установить, какими отраслями права регулируются правоотношения, складывающиеся между участниками спора.

2. Проанализировать соответствующие нормы права, регулирующие отношения между участниками спора. В данном разделе необходимо четко поставить вопросы, которые будут способствовать раскрытию юридического содержания спорного правоотношения. Ответы на вопросы, анализ и выводы должны быть приведены в разделе «решение».

3. Подробно изучить тему по лекции.

4. Изучить дополнительную литературу.

5. Изучить содержание ЗК РФ и других нормативных правовых актов, относящихся к теме практического занятия, и задачи.

6. Проанализировать судебную практику.

7. Решить задачу и обосновать свои выводы.

**Задача 1.** Представительный орган субъекта РФ обратился с запросом в КС РФ, в котором оспаривал конституционность п. 3 ст. 15 ЗК РФ, допускающего приобретение иностранными гражданами и лицами без гражданства земельных участков вне приграничных территорий, п. 12 ст. 30 ЗК РФ, согласно которому иностранные граждане и лица без гражданства вправе приобретать в собственность земельные участки для строительства, п. 5 ст. 35 ЗК РФ, устанавливающего для иностранных граждан и лиц без гражданства как собственников зданий и сооружений преимущественное право на выкуп земельных участков, на которых находятся указанные объекты недвижимости.

По мнению Думы субъекта РФ, иностранные граждане и лица без гражданства обладают значительно большими по сравнению с российскими гражданами финансовыми возможностями, что создает для них преимущества в при-

---

<sup>1</sup> Земельное право России. Практикум : учеб. пособие для вузов / под ред. А. К. Голиченкова. М., 2007. С. 185.

обретении в собственность земельных участков. Указанные нормы ЗК РФ противоречат ст. 2, 4 (ч. 3), 7 (ч. 1), 9 (ч. 1), 15 (ч. 1), 19 (ч. 2), 36 (ч. 1) и 67 (ч. 1) Конституции РФ, согласно которой земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, т.е. народов Российской Федерации, поэтому закон не может ограничивать и перераспределять эту основу и право на нее в пользу лиц, не относящихся к народам Российской Федерации.

Предоставление иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права собственности на землю умаляет (ограничивает) территориальную основу жизни и деятельности народов Российской Федерации, создает возможность отторжения земли иностранному государству посредством сделок или предъявления территориальных претензий к Российской Федерации, может привести к нарушению суверенитета Российской Федерации.

#### *Вопросы*

1. Затрагивает ли суверенитет России и ее территориальную целостность предоставление земельных участков в частную собственность?

2. Противоречит ли Конституции РФ законодательная возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права собственности на земельные участки?

#### *Решение*

**1. Анализ характера правоотношений.** Переданный на рассмотрении КС РФ вопрос касается соответствия Конституции РФ положений ЗК РФ о правах иностранных граждан и лиц без гражданства иметь в собственности земельные участки на территории РФ. Для выяснения характера спорного правоотношения необходимо: 1) дать сравнительно-правовую характеристику прав граждан Российской Федерации и иностранцев и лиц без гражданства; 2) установить, каким образом обеспечивается территориальная целостность России; 3) установить ограничения, предусмотренные действующим законодательством в обладании на праве собственности земельными участками иностранными гражданами и лицами без гражданства; 4) соотнести выявленные ограничения с законодательными способами охраны территориальной целостности России; 5) выявить нарушения оспариваемыми нормами прав граждан Россий-

ской Федерации; 6) установить, противоречат ли оспариваемые положения ЗК РФ Конституции РФ, если да, то в какой части.

**2. Нормативные акты, подлежащие применению.** С учетом поставленных для анализа спорного правоотношения задач необходимо использовать следующие нормативные акты:

1. Конституцию РФ 1993 г., являющуюся нормативным актом, обладающим высшей юридической силой на всей территории РФ.

2. Земельный кодекс РФ 2001 г., регулирующий земельные отношения в Российской Федерации.

3. ГК РФ — устанавливает общие положения о праве собственности на земельные участки и его содержание, принципы оборотоспособности земли и других природных ресурсов, порядок применения гражданского законодательства к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц.

4. Федеральный конституционный закон от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации», определяющий принципы конституционного судопроизводства, основания и порядок рассмотрения дела в КС РФ.

5. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», определяющий дату вступления в силу ЗК РФ, сроки приведения правовых и иных актов в соответствие с нормами ЗК РФ, порядок применения нормативных правовых актов, принятых до вступления в силу ЗК РФ, и ряд важных норм, регламентирующих земельные отношения, в том числе с участием иностранных граждан и лиц без гражданства.

6. Федеральный закон от 25 июля 2002 г. № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации», определяющий правовое положение иностранных граждан в Российской Федерации, регулирующий отношения между иностранными гражданами, с одной стороны, и органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами указанных органов — с другой, возникающие в связи с пребыванием (проживанием) иностранных граждан в России и осуществлением ими на территории РФ трудовой, предпринимательской и иной деятельности.

### **3. Теоретические выкладки, положения и литература.**

Теоретической основой разрешения спора являются следующие группы научных положений.

1. Конституция РФ является основным источником, формой выражения права в России, имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ.

2. Конституционные принципы — это основополагающие положения, характеризующиеся приоритетностью перед иными правовыми установлениями и распространяющие свое действие на всех субъектов права. При решении задачи необходимо раскрыть юридическую природу и порядок взаимодействия конституционного принципа целостности и неприкосновенности территории РФ (ч. 1 и 3 ст. 4) в сочетании с правом частной собственности на землю (ст. 9) и иные природные ресурсы, возникающим в порядке, установленном законом, при условии, что использование земли должно осуществляться без причинения ущерба окружающей среде и нарушения прав и законных интересов иных лиц (ст. 36).

3. Земля является основой жизни и деятельности человека и недвижимым имуществом, объектом гражданских прав (ст. 1 ЗК РФ). Объектом земельных правоотношений, т.е. отношений, урегулированных земельно-правовыми нормами, является земля как природный объект и природный ресурс и земельный участок (часть участка) с определенными границами. Объектом гражданских прав и гражданского оборота является не земля как природный объект и ресурс и не часть государственной территории, а земельный участок как объект гражданских прав.

4. Принцип ограниченности оборотоспособности земли как объекта гражданских прав, согласно которому земельные участки в зависимости от целевого назначения и правового режима могут быть исключены или ограничены в обороте.

5. Принцип равенства гражданских прав граждан Российской Федерации и прав иностранных граждан и лиц без гражданства, если иное не установлено федеральным законом (ст. 1 ГК РФ).



## *Литература*

1. *Аверьянова, Н. Н.* Развитие положений о земле и других природных ресурсах в конституционном законодательстве России / Н. Н. Аверьянова // Конституционное и муниципальное право. — 2010. — № 5.

2. *Анисимов, А. П.* Земельное право России: учебник / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин. — М.: Юрайт, 2012.

3. *Анисимов, А. П.* Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки граждан и их объединений / А. П. Анисимов, А. И. Мелихов, А. Ю. Чикильдина // Вопросы государственного и муниципального управления. — 2009. — № 3.

4. *Анисимов, А. П.* Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки : монография / А. П. Анисимов, А. И. Мелихов. — Волгоград, 2009.

5. *Бобряшова, М. А.* Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. А. Бобряшова. — М., 2012.

6. *Боголюбов, С. А.* Все о земельных отношениях : учеб.-практич. пособие / С. А. Боголюбов [и др.]. — М., 2010.

7. *Мазуров, А. В.* Земельный кодекс Российской Федерации: конституционно-правовые аспекты / А. В. Мазуров // Право и политика. — 2004. — № 9.

8. *Мельников, Н. Н.* Роль правовых позиций Конституционного суда Российской Федерации, Верховного суда Российской Федерации и Высшего арбитражного суда Российской Федерации в обеспечении баланса частных и публичных интересов при ограничении и прекращении прав на землю / Н. Н. Мельников // Аграрное и земельное право. — 2012. — № 1.

## **4. Судебная практика.**

1. Постановление КС РФ от 17 февраля 1998 г. № 6-П «По делу о проверке конституционности положения части второй статьи 31 Закона СССР от 24 июня 1981 года “О правовом положении иностранных граждан в СССР” в связи с жалобой Яхья Дашти Гафура».

2. Постановление КС РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы».

**5. Решение задачи и обоснование выводов.** Конституция РФ в качестве общего принципа российского законодательства устанавливает «национальный режим» для иностранных лиц и лиц без гражданства, т.е. в отношении прав и обязанностей приравнивает их к российским гражданам. Соответствующие положения предусмотрены в ст. 62 (ч. 3), согласно которой иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ.

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ, ст. 261 ГК РФ объектом права собственности на землю являются земельные участки, представляющие собой часть поверхности земли в границах территории РФ. При предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет Российской Федерации и ее территориальную целостность.

Федеральный законодатель в целях охраны территориальной целостности ввел запрет на приобретение в собственность иностранными гражданами и лицами без гражданства земельных участков на приграничных территориях, сельскохозяйственных угодий, участков континентального шельфа и недр. Соответствующие положения предусмотрены в ст. 15 ЗК РФ, ст. 8 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 5 Федерального закона «О континентальном шельфе Российской Федерации» и ст. 1.2 Федерального закона «О недрах».

Согласно ч. 2 и 3 ст. 36 Конституции РФ условия владения, пользования и распоряжения землей определяются на основе федерального закона. **Следовательно**, если соответствующие земли не исключены из оборота (ст. 15, 56 ЗК РФ, ст. 129, 209, 260, 261 ГК РФ), законодательная возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права на определенных условиях приобретать в собственность и в определенных пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками не противоречит Конституции РФ.

## *Выводы*

1. При предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет Российской Федерации и ее территориальную целостность.

2. Законодательная возможность предоставления иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права на определенных условиях приобретать в собственность и в определенных пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками не противоречит Конституции РФ.

**Задача 2.** Администрация субъекта РФ обратилась в КС РФ с запросом о соответствии Конституции РФ ст. 8 ЛК РФ, согласно которой субъектом права собственности на земельные участки лесного фонда является Российская Федерация, что противоречит ст. 72, 76 Конституции РФ, предусматривающим разграничение предметов ведения Российской Федерации и субъектов РФ, при этом ст. 8 ЛК РФ лишает субъект РФ правомочий владения, пользования и распоряжения лесным фондом, находящимся на его территории.

Заявитель также обращает внимание, что поскольку Конституция РФ не разграничивает государственную собственность на земельные участки лесного фонда, необходимо руководствоваться Федеративным договором от 31 марта 1992 г. «О разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами государственной власти Российской Федерации и органами власти суверенных республик в составе Российской Федерации», из которого следует, что федеральный законодатель не имеет полномочий отнести лесной фонд к федеральной собственности. Следовательно, ст. 8 ЛК РФ противоречит ст. 72, 76 Конституции РФ.

## *Вопросы*

1. Дайте понятие источника земельного права. Какую роль играет Конституция РФ в системе источников земельного права?

2. Чем обуславливается необходимость особого нормативного регулирования и установления специального правового режима лесного фонда?

3. Дайте сравнительно-правовую характеристику Конституции РФ и Федеративного договора от 31 марта 1992 г. «О разграничении предметов ведения и полномочий между

федеральными органами государственной власти Российской Федерации и органами власти суверенных республик в составе Российской Федерации» как источников земельного права.

### *Решение*

**1. Анализ характера правоотношений.** Переданный на рассмотрение КС РФ вопрос касался соответствия Конституции РФ (ст. 72, 76) положений ст. 8 ЛК РФ о праве собственности Российской Федерации на земельные участки лесного фонда. Для выяснения характера спорного правоотношения необходимо: 1) установить, в чем заключается ценность лесного фонда и обосновано ли установление для лесного фонда специального правового режима; 2) определить, какова роль Конституции РФ в системе источников земельного права, регулирующих правовой режим земельных участков лесного фонда; 3) установить, каким образом реализуются полномочия субъектов РФ по владению, пользованию и распоряжению земельными участками лесного фонда.

**2. Нормативные акты, подлежащие применению.** С учетом поставленных для анализа спорного правоотношения задач необходимо использовать следующие нормативные акты:

1. Конституцию РФ 1993 г., являющуюся нормативным актом, обладающим высшей юридической силой на всей территории РФ.

2. Земельный кодекс РФ 2001 г., регулирующий земельные правоотношения в Российской Федерации.

3. ЛК РФ, закрепляющий основы и систему нормативных актов, регулирующих лесные отношения, и устанавливающий принципы лесного законодательства.

4. Федеральный конституционный закон от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации», определяющий принципы конституционного судопроизводства, основания и порядок рассмотрения дела в КС РФ.

5. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», определяющий дату вступления в силу ЗК РФ, сроки приведения правовых и иных актов в соответствие с нормами ЗК РФ, порядок применения нормативных правовых актов, принятых до вступления в силу ЗК РФ, и ряд важных норм, регламентирующих земельные отношения.

6. Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации», определяющий дату вступления в силу ЛК РФ, сроки приведения правовых и иных актов в соответствие с нормами ЛК РФ, порядок применения нормативных правовых актов, принятых до вступления в силу ЛК РФ, и ряд важных норм, регламентирующих лесные отношения.

**3. Теоретические выкладки, положения и литература.** Теоретической основой разрешения спора являются следующие группы научных положений.

1. В теории права под источником права понимается внешняя форма выражения и закрепления правовых норм, действующих в данном государстве<sup>1</sup>.

2. Понятие «источник земельного права» является частным по отношению к понятию «источник права», который характеризуется всеми основными признаками, присущими источникам российского права. В качестве особенностей источников земельного права можно назвать следующие... Далее приводятся определения источников земельного права, содержащиеся в учебниках и монографиях по земельному праву, подготовленных авторскими коллективами МГУ, МГЮА, ИГП РАН, Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ.

3. Конституция РФ является основным источником, формой выражения права в России, имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ. Законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ.

4. Лесной фонд и земельные участки лесного фонда характеризуются важной многофункциональной ролью и значимостью для общества в целом, представляют собой публичное достояние многонационального народа России и являются федеральной собственностью особого рода, имеют специальный правовой режим.

#### *Литература*

1. *Анисимов, А. П.* Земельное право России : учебник / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин. — М. : Юрайт, 2012.

---

<sup>1</sup> Подробнее об этом см.: *Алексеев С. С.* Общая теория права : в 2 т. Т. 1. М., 1981. С. 82; Т. 2. М., 1982. С. 212–213 ; *Общая теория государства и права. Академический курс* : в 2 т. / под ред. М. Н. Марченко. Т. 2. Теория права. М., 1998. С. 133.

2. *Быковский, В. К.* Проблемы правового регулирования отношений собственности на леса в гражданском законодательстве / В. К. Быковский // Аграрное и земельное право. — 2012. — № 5.

3. *Быстров, Г. Е.* Противоречия Лесного кодекса РФ и новая концепция правового регулирования лесных отношений / Г. Е. Быстров // Экологическое право. — 2007. — № 5.

4. *Зиновьева, О. А.* Понятие леса и лесного участка в новом Лесном кодексе Российской Федерации / О. А. Зиновьева // Журнал российского права. — 2007. — № 4.

5. *Колесова, А. А.* Лесной участок как объект земельных и имущественных отношений / А. А. Колесова // Актуальные проблемы правопедения. — Самара : Изд-во Самар. гос. экон. ун-та, 2012. — № 1 (33).

6. *Коростелев, С. В.* Земельное и лесное право : учеб. пособие / С. В. Коростелев. — СПб., 1998.

7. *Малая, Т. Н.* Правовой режим лесных участков / Т. Н. Малая // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2011. — № 4.

7. *Мельникова, Ю. В.* Понятие лесного участка как объекта гражданских прав / Ю. В. Мельникова // Юрист. — 2008. — № 1.

9. *Нарышева, Н. Г.* Право собственности на земли, занятые городскими лесами / Н. Г. Нарышева // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2010. — № 12.

10. *Паршута, В. В.* К вопросу о понятии леса в российском праве / В. В. Паршута // Аграрное и земельное право. — 2010. — № 3.

11. *Пуряева, А. Ю.* Лесное право : учеб. пособие / А. Ю. Пуряева, А. С. Пуряев. — М., 2009.

12. *Стренаков, Д.* Концепция Лесного кодекса противоречит Конституции РФ / Д. Стренаков // Закон и право. — 2009. — № 3.

13. *Шуплецова, Ю. И.* Лесной кодекс Российской Федерации: новеллы и проблемы / Ю. И. Шуплецова // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2007. — № 10.

14. *Шуплецова, Ю. И.* Правовой режим земель лесного фонда / Ю. И. Шуплецова // Аграрное и земельное право. — 2009. — № 10.

#### **4. Судебная практика.**

Постановление КС РФ от 9 января 1998 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности Лесного кодекса Российской Федерации».

**5. Решение задачи и обоснование выводов.** Согласно ст. 1 ЛК РФ лесное законодательство строится на принципах устойчивого управления лесами, сохранения их биологического разнообразия, средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных, экологических и иных полезных функций лесов в интересах обеспечения права каждого на благоприятную окружающую среду. В связи с изложенным лесной фонд — ввиду его жизненно важной многофункциональной роли и значимости для общества в целом, необходимости обеспечения устойчивого развития (сбалансированного развития экономики и улучшения состояния окружающей природной среды в условиях возрастания глобального экологического значения лесов России и выполнения ею соответствующих международных обязательств), а также рационального использования этого природного ресурса в интересах Российской Федерации и ее субъектов — представляет собой публичное достояние многонационального народа России и как таковой является федеральной собственностью особого рода и имеет специальный правовой режим.

Согласно ст. 4 ЛК РФ наряду с другими лицами, участниками лесных отношений, являются субъекты РФ, которые в соответствии со ст. 29–33, 82 ЛК РФ осуществляют владение, пользование и распоряжение лесными участками, находящимися в собственности субъектов РФ. В соответствии со ст. 83 ЛК РФ Российская Федерация передает отдельные полномочия в области лесных отношений органам государственной власти субъектов РФ.

Положения Федеративного договора и основанные на них межправительственные соглашения применяются с учетом требований Конституции РФ, в том числе ее ст. 15 (ч. 1) и 4 (ч. 2), а также абз. 4 п. 1 Заключительных и переходных положений. Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ. В связи с изложенным право собственности на лесной фонд и земельные участки лесного фонда должны устанавливаться в соответствии именно с указанными конституционными положениями, а не в соответствии с положениями п. 3 ст. III Федеративного договора. **Следовательно,** ст. 8 ЛК РФ не противоречит ст. 72, 76 Конституции РФ.

## *Выводы*

1. Конституция РФ является основным источником земельного права, и имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории РФ; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции РФ.

2. Ценность лесного фонда обуславливается его жизненно важной многофункциональной ролью и значимостью для общества в целом, в связи с необходимостью обеспечения устойчивого и сбалансированного развития экономики и улучшения состояния окружающей среды. Поэтому лесной фонд и земельные участки лесного фонда представляют собой публичное достояние многонационального народа России и являются федеральной собственностью.

3. Федеративный договор от 31 марта 1992 г. «О разграничении предметов ведения и полномочий между федеральными органами государственной власти Российской Федерации и органами власти суверенных республик в составе Российской Федерации» является источником земельного права. Его положения не могут противоречить Конституции РФ, имеющей высшую юридическую силу и прямое действие на всей территории РФ.

## ***Методические рекомендации по проведению практических занятий для бакалавров в различных интерактивных формах***

В информационном обществе использование интерактивных форм обучения является обязательным условием подготовки востребованного на практике специалиста. Суть их заключается в том, что в ходе практических занятий устанавливается особая модель отношений между преподавателем и студентами, характеризующаяся мобилизацией интеллектуальных ресурсов бакалавров в игровой или иной творческой форме, направленной на быстрое и качественное решение поставленных на практическом занятии теоретических или практических задач.

На юридических факультетах российских вузов в разной форме используются следующие виды интерактивных методик: работа в малых группах; использование деловых игр и иных аналогичных обучающих методик; использование на практических занятиях мультимедийного оборудования для наглядного обоснования студентами своей позиции,



а также различных учебных видео- и аудиоматериалов; проведение семинаров-диспутов (с приглашением практических работников, имеющих различные точки зрения по вынесенной на практическое занятие проблеме, например, адвокатов и представителей комитета земельных ресурсов); использование методик «мозгового штурма»; формирование у студентов умений и навыков по примирению сторон (в рамках технологий медиации).

Типичным примером использования, например, методики проведения деловых игр является проведение деловых игр по защите земельных прав граждан, проходящей в форме судебного заседания.

В ходе решения представленных в настоящем практикуме задач по земельному праву может быть использован метод «мозгового штурма». Технология его применения основана на том, что для решения конкретной сложной задачи студентам необходимо мобилизовать свои знания в нескольких отраслях права, выдвинуть несколько гипотез решения конкретной правоприменительной проблемы, и посредством коллективного интеллектуального напряжения и дискуссии последовательно отбросить ошибочные гипотезы, оставив единственно верную.

Использование интерактивных методик на практических занятиях по земельному праву для бакалавров позволяет решить следующие задачи в сфере организации познавательной работы студентов:

- формирование у студентов практических умений и навыков, которые будут впоследствии использованы ими на практике;
- улучшение усвоения учебного материала;
- развитие навыков профессионального юридического общения;
- развитие аналитического мышления, умения взглянуть на тот или иной вопрос с различных точек зрения;
- формирование умений в сфере составления мультимедийных презентаций, использования иных компьютерных технологий, связанных с поиском и переработкой информации (включая навыки работы со справочными правовыми системами «Гарант» и «КонсультантПлюс» при подготовке к занятию).

В случае, если целью практического занятия является развитие аналитического мышления и умения отстаивать свою точку зрения, большой эффект способны дать видео-

конференции и диспуты с участием представителей других вузов.

При использовании интерактивных методик обязательным является всестороннее подведение итогов преподавателем, оценка вклада всех участников занятия (или их групп) в решение поставленной задачи, мотивированное выставление оценок пропорционально инициативе и результативности участников.

# Часть I

## ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

### Практикум для бакалавров

---

---

**Цели и задачи учебной дисциплины.** Земельное право относится к базовому циклу общеобразовательных дисциплин. Программа дисциплины «Земельное право» предполагает наличие у студентов знаний по теории государства и права, конституционному праву, административному праву, гражданскому праву, муниципальному праву и уголовному праву.

*Целью учебной дисциплины «Земельное право»* является формирование у студентов общей правовой культуры и социальной активности, получение ими специальных знаний, необходимых для будущей трудовой деятельности, а также обучение способам реализации и защиты своих прав, свобод и законных интересов в сфере использования и охраны земли и иных природных ресурсов. В процессе изучения дисциплины «Земельное право» бакалавры получают комплексные знания об основных нормах, понятиях и институтах земельного права, особенностях регулирования земельных отношений и системе действующего земельного законодательства.

*Цель практических занятий* состоит в необходимости закрепления студентами общетеоретических знаний, полученных на лекционных занятиях, и выработке умений

и навыков ориентироваться в законодательстве и принимать самостоятельные решения по конкретным правовым ситуациям в сфере использования и охраны земли.

*Задачи учебной дисциплины «Земельное право»* заключаются в изучении студентами основных положений нормативных правовых актов, регулирующих земельные отношения: Конституции РФ, ЗК РФ, ВК РФ, ЛК РФ, земельного законодательства субъектов РФ, правотворчества муниципальных образований; основного понятийного аппарата в сфере правового регулирования земельных отношений; субъектного состава (в том числе структуры государственных и муниципальных органов) указанных правоотношений; умения раскрывать роль государства и права в регулировании общественных отношений в сфере использования и охраны земли, защищать свои земельные права через суд и внесудебными способами, использовать правовые средства регулирования земельных отношений в практической деятельности.

Бакалавр по результатам изучения дисциплины «Земельное право» должен обладать умениями и навыками по *решению профессиональных задач* в соответствии с видами профессиональной деятельности; уметь составлять юридические документы, участвовать в правоохранительной деятельности в сфере земельных отношений; знать порядок правовой защиты земель и земельных участков различных форм собственности; консультировать по вопросам земельных отношений; осуществлять правовую экспертизу документов в сфере использования и охраны земель; осуществлять правовое воспитание в сфере использования и охраны земель.

*Место дисциплины в профессиональной подготовке студента* обусловлено тем, что цивилизованное развитие рынка недвижимости невозможно без акцентирования внимания на правовых аспектах регулирования земельных отношений в области использования и охраны земель, что в свою очередь способствует решению стоящих перед обществом и государством экономических задач.

**Требования к уровню освоения дисциплины.** В результате изучения учебной дисциплины «Земельное право» бакалавр должен знать и правильно применять основные законодательные и иные правовые акты в области земельных отношений, быть знакомым с основными тенденциями развития судебной практики, свободно владеть и оперировать правовыми понятиями в данной сфере.

Бакалавр, прошедший курс обучения по дисциплине «Земельное право», должен обладать следующими **общекультурными компетенциями** (ОК):

— осознавать социальную значимость своей будущей профессии и обладать достаточным уровнем профессионального правосознания (ОК-1);

— добросовестно исполнять профессиональные обязанности, соблюдать принципы этики юриста (ОК-2);

— владеть культурой мышления, быть способным к обобщению, анализу, восприятию информации, постановке цели и выбору путей ее достижения (ОК-3);

— логически верно, аргументированно и ясно строить устную и письменную речь (ОК-4);

— обладать культурой поведения, быть готовым к кооперации с коллегами, работе в коллективе (ОК-5);

— иметь нетерпимое отношение к коррупционному поведению, уважительно относиться к праву и закону (ОК-6);

— стремиться к саморазвитию, повышению своей квалификации и мастерства (ОК-7);

— использовать основные положения и методы социальных, гуманитарных и экономических наук при решении социальных и профессиональных задач (ОК-8);

— анализировать социально значимые проблемы и процессы (ОК-9);

— понимать сущность и значение информации в развитии современного информационного общества, сознавать опасности и угрозы, возникающие в этом процессе, соблюдать основные требования информационной безопасности, в том числе защиты государственной тайны (ОК-10);

— владеть основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, иметь навыки работы с компьютером как средством управления информацией (ОК-11);

— работать с информацией в глобальных компьютерных сетях (ОК-12);

— владеть необходимыми навыками профессионального общения на иностранном языке (ОК-13);

— владеть навыками ведения здорового образа жизни, участвовать в занятиях физической культурой и спортом.

Бакалавр, прошедший курс обучения по дисциплине «Земельное право», должен обладать следующими **профессиональными компетенциями** (ПК):

*в нормотворческой деятельности*

— способностью участвовать в разработке нормативных правовых актов (ПК-1);

*в правоприменительной деятельности*

— способностью осуществлять профессиональную деятельность на основе развитого правосознания, правового мышления и правовой культуры (ПК-2);

— способностью обеспечивать соблюдение законодательства субъектами права (ПК-3);

— способностью принимать решения и совершать юридические действия в точном соответствии с законом (ПК-4);

— способностью применять нормативные правовые акты, реализовывать нормы материального и процессуального права в профессиональной деятельности (ПК-5);

— способностью юридически правильно квалифицировать факты и обстоятельства (ПК-6);

— владеть навыками подготовки юридических документов (ПК-7);

*в правоохранительной деятельности*

— готовностью к выполнению должностных обязанностей по обеспечению законности и правопорядка, безопасности личности, общества, государства (ПК-8);

— способностью уважать честь и достоинство личности, соблюдать и защищать права и свободы человека и гражданина (ПК-9);

— способностью выявлять, пресекать, раскрывать и расследовать преступления и иные правонарушения (ПК-10);

— способностью осуществлять предупреждение правонарушений, выявлять и устранять причины и условия, способствующие их совершению (ПК-11);

— способностью выявлять, давать оценку коррупционного поведения и содействовать его пресечению (ПК-12);

— способностью правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в юридической и иной документации (ПК-13);

*в экспертно-консультационной деятельности*

— готовностью принимать участие в проведении юридической экспертизы проектов нормативных правовых актов, в том числе в целях выявления в них положений, способствующих созданию условий для проявления коррупции (ПК-14);

— способностью толковать различные правовые акты (ПК-15);

– способностью давать квалифицированные юридические заключения и консультации в конкретных видах юридической деятельности (ПК-16);

*в педагогической деятельности*

– способностью преподавать правовые дисциплины на необходимом теоретическом и методическом уровне (ПК-17);

– способностью управлять самостоятельной работой обучающихся (ПК-18);

– способностью эффективно осуществлять правовое воспитание (ПК-19).

**Принадлежность дисциплины к учебному циклу и междисциплинарные связи.** Учебная дисциплина «Земельное право» относится к базовой (обязательной) части профессионального цикла.

Учебная дисциплина «Земельное право» тесно взаимодействует с некоторыми другими дисциплинами: гражданское право, жилищное право, административное право, правовое регулирование градостроительной деятельности, экологическое право, водное право и лесное право.

### Тематический план учебной дисциплины

№ п/п	Наименование раздела, тема	Виды учебной деятельности и трудоемкость (в часах)			
		Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	Всего часов
1	Тема 1. Предмет и система земельного права	2	4	4	10
2	Тема 2. Земельно-правовые нормы и земельные правоотношения	2	4	4	10
3	Тема 3. Источники земельного права	2	2	2	6
4	Тема 4. Организационно-правовой механизм обеспечения действия земельного права	1	4	4	9

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование раздела, тема	Виды учебной деятельности и трудоемкость (в часах)			
		Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	Всего часов
5	Тема 5. Охрана земель	1	2	2	5
6	Тема 6. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков	1	2	2	5
7	Тема 7. Возникновение прав на земельные участки	1	2	2	5
8	Тема 8. Предоставление земельных участков для строительства и иных целей	2	4	4	10
9	Тема 9. Ограничение и прекращение прав на землю	1	4	4	9
10	Тема 10. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров	0,5	2	2	4,5
11	Тема 11. Земельный контроль (надзор) и ответственность за нарушение земельного законодательства	0,5	2	2	4,5
12	Тема 12. Земли сельскохозяйственного назначения	1	4	4	9
13	Тема 13. Земли населенных пунктов	1	4	4	9
14	Тема 14. Земли промышленности и иного специального назначения	1	4	4	9



№ п/п	Наименование раздела, тема	Виды учебной деятельности и трудоемкость (в часах)			
		Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	Всего часов
15	Тема 15. Земли особо охраняемых территорий и объектов	0,5	4	4	8,5
16	Тема 16. Земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса	0,5	4	4	8,5
	Итого:	18	52	52	122

## Учебно-методическое обеспечение учебной дисциплины

### *Лекции (наименование, содержание дисциплины, основные категории)*

#### *Тема 1. Предмет и система земельного права (2 часа)*

Предмет земельного права — общественные земельные отношения. Понятие и особенности земельных отношений как предмета земельного права. Признаки земельного права. Объекты земельных отношений. Субъекты земельных отношений. Методы правового регулирования земельных отношений. Принципы земельного права. Система земельного права. Соотношение земельного права с иными отраслями права: конституционным, административным, гражданским, экологическим, природоресурсовым, финансовым.

Земельное право как отрасль права и как учебная дисциплина.

Наука земельного права.

#### *Тема 2. Земельно-правовые нормы и земельные правоотношения (2 часа)*

Понятие земельно-правовых норм. Виды земельно-правовых норм.

Понятие земельных правоотношений. Виды земельных правоотношений. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений. Субъекты

земельных правоотношений. Объекты земельных правоотношений. Содержание земельных правоотношений.

### *Тема 3. Источники земельного права (2 часа)*

Понятие, система и виды источников земельного права.

Конституционные основы земельного права. Международные договоры Российской Федерации как источники земельного права. Федеральные законы, законы субъектов РФ как источники земельного права.

Соотношение федерального и регионального законодательства при регулировании земельных отношений.

Акты Президента РФ как источники земельного права. Акты Правительства РФ как источники земельного права. Акты органов исполнительной власти как источники земельного права. Акты органов местного самоуправления как источники земельного права.

Ведомственные и локальные акты как источники земельного права.

Роль судебной практики в регулировании земельных отношений.

### *Тема 4. Организационно-правовой механизм обеспечения действия земельного права (1 час)*

Понятие государственного управления использованием и охраной земель. Цели управления и использования и охраны земель. Принципы управления и использования и охраны земель. Виды и методы управления в сфере использования и охраны земель.

Место государства в регулировании земельных отношений.

Состав земель в Российской Федерации. Отнесение земель к категориям. Перевод земель из одной категории в другую. Мониторинг земель.

Порядок проведения землеустройства. Объекты землеустройства. Землеустроительная документация.

Государственный кадастр недвижимости. Кадастровый номер объекта недвижимости и кадастровое деление Российской Федерации.

Проект межевания земельного участка. Межевой план.

Понятие и формы платы за землю.

Кадастровая и рыночная стоимость земельного участка.

### *Тема 5. Охрана земель (1 час)*

Понятие охраны земель. Цели охраны земель. Принципы охраны земель. Содержание охраны земель.

Правовое регулирование разработки и реализации федеральных, местных и региональных программ в сфере охраны земель.

Понятие и виды мелиорация земель. Порядок проведения мелиорации земель.

Правовое регулирование консервации земель.

Правовое регулирование использования земель, подвергшихся химическому загрязнению.

Правовое регулирование использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.

*Тема 6. Правомочия собственников и иных правообладателей земельных участков (1 час)*

Понятие и содержание права собственности на земельный участок. Особенности правового регулирования права собственности на землю в земельном и гражданском законодательстве.

Право частной собственности на земельный участок.

Право государственной и муниципальной собственности на землю.

Понятие и содержание права постоянного бессрочного пользования на земельный участок. Особенности правового регулирования права бессрочного пользования на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

Понятие и содержание права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Особенности правового регулирования права пожизненного наследуемого владения на земельный участок в земельном и гражданском законодательстве.

Понятие и содержание права аренды земельных участков. Особенности правового регулирования аренды земельного участка в земельном и гражданском законодательстве.

Понятие и содержание права ограниченного пользования чужим земельным участком. Особенности правового регулирования сервитутов в земельном и гражданском законодательстве.

Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Единство прав на земельный участок и объекты недвижимости, располагающиеся на данном земельном участке.

Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков.

### *Тема 7. Возникновение прав на земельные участки (1 час)*

Юридические факты как основания возникновения прав на землю. Понятие. Классификация.

Правовое регулирование оснований возникновения прав на землю в гражданском и земельном законодательстве.

Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Возникновение прав на земельные участки на основании актов органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Возникновение прав на земельные участки на основании решения суда.

Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.

Правовое регулирование сделок с земельными участками.

Государственная регистрация прав на земельные участки.

### *Тема 8. Предоставление земельных участков для строительства и иных целей (2 часа)*

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Выбор земельных участков и принятие решения о предоставлении земельных участков для строительства.

Предоставление гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государствен-