1. Перечислите источники земельного права, разделив на международные, федеральные, субъектов федерации и муниципальные. К актам указать предмет регулирования, цели и задачи.

Международные договоры являются источниками земельного права и регулируют различные сферы земельных отношений. На основании международных договоров Российской Федерации установлена линия государственной границы. В этих случаях международный договор определяет территориальную сферу действия норм национального права, в том числе земельного права. Так, в целях уточнения и определения прохождения линии российско-китайской государственной границы на ее Западной части 3 сентября 1994 г. было подписано Соглашение между Российской Федерацией и Китайской Народной Республикой о российско-китайской государственной границе на ее Западной части.

В других случаях на основании международного договора определяется режим использования природных ресурсов, в том числе земель в пограничной зоне. Например, Договор между Правительством Российской Федерации и Правительством Корейской Народно-Демократической Республики о режиме российско-корейской государственной границы от 5 июля 2012 г. Аналогичные вопросы регулирует Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Китайской Народной Республики о руководящих принципах совместного хозяйственного использования отдельных островов и прилегающих к ним акваторий на пограничных реках от 10 ноября 1997 г.

25 апреля 1996 г. в Пекине было заключено Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Китайской Народной Республики о заповеднике «Озеро Ханка». Статья 1 Соглашения предусматривает, что стороны создают в приграничных районах России и Китая совместный заповедник «Озеро Ханка», территория которого представлена водно-болотными экосистемами. Заповедник делится линией российско-китайской государственной границы на две части: государственный заповедник «Ханкайский» в Приморском крае (территория РФ) и заповедник «Озеро Ханка» в провинции Хэйлунцзян (территория КНР). Стороны могут в соответствии с законами своих государств изменять границы собственной части заповедника. О каждом таком изменении стороны должны информировать друг друга. Охрана, управление, научные исследования и мониторинг в отношении экосистем заповедника должны проводиться в соответствии с названным Соглашением и действующим законодательством сторон. В этом случае международный договор явился основанием изменения правового режима земель — установления режима земель заповедника.

Международные договоры могут способствовать установлению режима охраны среды обитания объектов животного мира, ограничения хозяйственной деятельности и использования земель на соответствующих территориях. В качестве примеров можно назвать Конвенцию о водно-болотных угодьях, имеющих международное значение, главным образом в качестве местообитаний водоплавающих птиц от 2 февраля 1971 г. и Протокол об изменении Конвенции о водно-болотных угодьях, имеющих международное значение, главным образом в качестве местообитаний водоплавающих птиц от 3 декабря 1982 г.

В Конвенции дается определение водно-болотных угодий: районы болот, фенов, торфяных угодий или водоемов — естественных или искусственных, постоянных или временных, стоячих или проточных, пресных, солоноватых или соленых, включая морские акватории, глубина которых при отливе не превышает 6 м. Каждое государство — участник Конвенции определяет подходящие водно-болотные угодья на своей территории, которые включаются в Список водно-болотных угодий международного значения, и способствует охране водно-болотных угодий и водоплавающих птиц посредством создания природных резерватов.

Земельный кодекс РФ 2001 г. - головной отраслевой закон, обладающий приоритетом в регулировании земельных отношений. Он включает в себя 18 глав, 103 статьи. Его принятие стало важным событием в жизни Российской Федерации. Прежний Земельный кодекс РСФСР 1991 г. предусматривал куплю-продажу земельных участков, только если одним из субъектов данных правоотношений выступало государство. Он давно не отвечал потребностям современных общественных отношений, более половины его статей были отменены еще в 1993 г. при приведении законодательства в соответствие с Конституцией РФ. Значительная часть отношений, связанных с землей, регулировалась подзаконными актами.

В настоящее время содержавшие нормы земельного права законодательные акты Союза ССР в соответствии сост. 5 Федерального закона от 25 октября 2001 37-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» со дня введения в действие нового Земельного кодекса не применяются.

Земельный кодекс РФ установил следующие приоритеты в регулировании земельно-правовых отношений:

* приоритет охраны земли перед использованием земли в качестве недвижимости;
* приоритет охраны жизни и здоровья человека при решении вопроса о затратах, возникающих в связи с использованием земель;
* приоритет ценных и особо охраняемых земель перед другими категориями земель.

Земельный кодекс РФ также создал правовые гарантии провозглашенных в Конституции РФ земельных прав граждан и установил платность землепользования.

Среди относящихся к земельному праву федеральных законов России можно также отметить такие, как:

Гражданский кодекс РФ;

Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. 167-ФЗ;

Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. 22-ФЗ;

Федеральный закон от 18 июня 2001 г. 78-ФЗ «О землеустройстве»;

Федеральный закон от 2 января 2000 г. 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;

Федеральный закон от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей природной среды»;

Закон РФ от 11 октября 1991 г. 1738-1 «О плате за землю»;

Федеральный закон от 24 июля 2.002 г. 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;

Федеральный закон от 17 июля 2001 г. 101 -ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю»;

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

Федеральный закон от 11 июня 2003 г. 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;

Федеральный закон от 14 марта 1995 г. 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Федеральный закон от 7 мая 2001 г. 49-ФЗ «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ»;

Федеральный закон от 10 января 1996 г. 4-ФЗ «О мелиорации земель» и др.

Субъекты Федерации на основании ст. 10 Земельного кодекса РФ наделены следующими полномочиями в области земельных отношений:

* изъятие, в том числе путем выкупа, земель для нужд субъектов РФ;
* разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов РФ;
* управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов РФ;
* иными полномочиями, не отнесенными к полномочиям РФ или к полномочиям органов местного самоуправления.

Среди нормативно-правовых актов, принятых субъектами РФ в области регулирования земельных отношений в рамках указанной компетенции, можно назвать:

1. Закон Свердловской области о регулировании земельных отношений от 6 декабря 1995 г.;
2. Закон Воронежской области о регулировании земельных отношений от 25 мая 1995 г.;
3. Законы «О земле», «О земельной реформе», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» Республики Дагестан;

Временное положение о регулировании земельных отношений в Тверской области, принятое 25 июля 1996 г. Законодательным собранием Тверской области.

Конституция РФ обеспечивает гражданам самостоятельное решение вопросов местного значения. Местное самоуправление осуществляется в городских, сельских поселениях и на других территориях с учетом исторических, географических и иных местных условий (ст. 130, 131 Конституции РФ).

Федеральный закон от 28 августа 1995 г. 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» определяет предметом ведения местного самоуправления регулирование планировки и застройки территорий муниципальных образований, контроль за исполнением земель на их территории, регулирование использования водных объектов местного значения, месторождений общераспространенных полезных ископаемых, а также недр для строительства подземных сооружений местного значения (ст. 6).

Органы местного самоуправления и должностные лица местного самоуправления по вопросам своего ведения принимают правовые акты. Наименование и виды правовых актов органов местного самоуправления, выборных и других должностных лиц местного самоуправления, полномочия по изданию указанных актов, порядок их принятия и вступления в силу определяются уставом муниципального образования в соответствии с законами субъектов РФ (ст. 19).

К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений ЗК РФ (ст. 11) относит:

* изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
* установление с учетом требований законодательства РФ правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований;
* разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
* управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
* иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

2. Раскройте порядок переоформления права пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с «Законом «О дачной амнистии»

В соответствии со ст. 3 федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 01.05.2019) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" Права на землю, не предусмотренные Земельным "кодексом" Российской Федерации, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2016 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

В случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах:

* двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;
* трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;
* полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.

Земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения и сооружения, находящиеся на день введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в собственности общероссийских общественных организаций инвалидов и организаций, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, предоставляются в собственность указанных организаций бесплатно.

Собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае, предусмотренном пунктом 2.7 настоящей статьи, предоставление земельного участка гражданину в собственность или в аренду осуществляется на основании решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании заявления гражданина или его представителя. К указанному заявлению прилагаются:

* схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, подготовленная гражданином. Представление данной схемы не требуется при наличии утвержденных проекта межевания территории, в границах которой расположен земельный участок, проекта организации и застройки территории некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи, либо при наличии описания местоположения границ такого земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости;
* протокол общего собрания членов некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи, о распределении земельных участков между членами такой некоммерческой организации или иной документ, устанавливающий распределение земельных участков в этой некоммерческой организации, либо выписка из указанного протокола или указанного документа.

В случае, если ранее ни один из членов некоммерческой организации, указанной в абзаце первом пункта 2.7 настоящей статьи, не обращался с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность, указанные в абзаце первом настоящего пункта органы самостоятельно запрашивают:

* сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, предоставленный указанной некоммерческой организации, в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, если такие сведения содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (в иных случаях такие сведения запрашиваются у заявителя);
* сведения об указанной некоммерческой организации, содержащиеся в едином государственном реестре юридических лиц.

Основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка является установленный федеральным законом запрет на предоставление земельного участка в частную собственность.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях, а также переоформление прав на земельные участки, предоставленные в постоянное (бессрочное) пользование государственным или муниципальным унитарным предприятиям сроком не ограничивается.

3. Раскройте правовой режим земель личного подсобного хозяйства.

Для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества могут использоваться земельные участки в черте поселений и из земель сельскохозяйственного назначения. Поэтому правовой режим земель, используемых для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества, тесно связан с правовым режимом земель сельскохозяйственного назначения. Особенностями правового режима земель, используемых для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества являются основания и порядок приобретения прав на земельные участки из земель поселений, земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в черте поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за чертой поселений (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Оборот таких земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Для ведения садоводства и огородничества могут предоставляться в собственность земельные участки садоводам, огородникам, дачникам и их садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям, получившим такие земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов за плату или бесплатно в случаях, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации.

Земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, подлежат передаче в собственность садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения бесплатно.

Граждане, которым предоставлены садовые, огородные или дачные земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки. Принятие решений о предоставлении указанным гражданам в собственность таких земельных участков в этом случае не требуется.

Оборот таких земельных участков регулируется гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством.

4. Решите задачу. Администрацией г. Волгограда было принято постановление об установлении публичного сервитута в отношении земельного участка, предоставленного МУП «Тракторный рынок» на праве постоянного бессрочного пользования. Из постановления следует, что оно принято в связи с обращением индивидуального предпринимателя Л. И. Кудряшовой в целях обеспечения беспрепятственного подъезда к принадлежащему ей на праве собственности магазину и земельному участку, предоставленному ей на праве долгосрочной аренды, на котором расположен магазин. Из текста постановления не усматривается факт проведения общественных слушаний по вопросу установления публичного сервитута.

Правомерно ли установление в данном случае публичного сервитута? Каким способом защиты своих прав может воспользоваться МУП «Тракторный рынок»?

Решение

В соответствии с п. 4 ст. 39.38 ЗК РФ Публичный сервитут в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса (далее также в настоящей главе - публичный сервитут), устанавливается решениями органов местного самоуправления городского округа, городского поселения - в случаях установления публичного сервитута для размещения инженерных сооружений, являющихся объектами местного значения городского округа, городского поселения, устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами местного значения городского округа, городского поселения или для устройства примыканий автомобильных дорог к автомобильным дорогам местного значения городского округа, городского поселения, размещения автомобильных дорог местного значения городского округа, городского поселения в туннелях, а также в целях, предусмотренных статьей 39.37 настоящего Кодекса и не указанных в подпунктах 1 - 3 настоящей статьи, в отношении земельных участков и (или) земель, расположенных в границах городского округа, городского поселения.

Однако в данном случае применяется не Земельный кодекс РФ, а Гражданский. Так как цели публичного сервитута определены в ст. 39.37 ЗК РФ и не относятся к условиям данной задачи. Таким образом применяется ст. 274 ГК РФ (Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)). И в соответствии с данной статьей сервитут устанавливается по соглашению сторон либо в судебном порядке, органы исполнительной власти данный вопрос не решают.

В данном случае МУП «Тракторный рынок» следует воспользоваться следующим видом защиты — признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления (ст. 12 ГК РФ)

Список литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ)
2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)
4. Вакула А. И. Земельное право: учеб. пособие //Ростов н/Д: Изд. центр ДГТУ. – 2016. – С. 181.
5. Петриков А. В. Личные подсобные хозяйства России: проблемы развития и перспективы //Сборник материалов заседания «круглого стола» «Развитие ЛПХ: устойчивость, интеграция, стратегия». М. – 2007.