Содержание

Задание 1………………………………………………………..….………2

Задача…………………………………………………………….…..……16

Список использованной литературы…………………………..………..18

Вариант 10.

Правовой режим земель населенных пунктов. (Общая характеристика. Зонирование земель и резервирование земель населенных пунктов. Земли закрытых административно-территориальных образований.)

**Задание 1.Ответ.**

**Правовой режим земель населенных пунктов.**

Ответ будет построен на основе, предложенной в вопросе схеме, заключать в себе три части: общая характеристика правового режима земель населенных пунктов, зонирование земель и резервирование земель населенных пунктов, земли закрытых административно-территориальных образований.

**Общая характеристика правового режима земель населенных пунктов.**  Земли населенных пунктов используются преимущественно как территориальный базис и предназначены для размещения жилых строений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры, органов государственной власти и местного самоуправления. Часть земель выделяется для организации отдыха граждан на природе и поддержания благоприятного экологического микроклимата.

По общему правилу, земли населенных пунктов не ограничиваются по

формам собственности. Приватизация федеральных земель осуществляется с учетом действующих требований для отдельных категорий земель (зон).

Приватизация осуществляется за плату в порядке купли-продажи права собственности, установленном для приватизации земель при приватизации государственных и муниципальных предприятий. При .этом не допускается приватизация земель общественного пользования, занятых площадями, улицами, дорогами, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водоемами, пляжами, земель, предоставленных для ведения сельского хозяйства, использования и охраны недр, земель, зараженных опасными веществами и подверженных биогенному заражению, земельных участков, находящихся во временном пользовании. Также не подлежат приватизации земли особо охраняемых территорий, земли, занятые объектами обороны. Приватизация может быть также ограничена законодательством субъектов РФ и решениями органов самоуправления применительно соответственно к субъектным и муниципальным землям.

На основании общих правил допускаются передача земельных участков гражданам и организациям в пользование на праве аренды, постоянного и временного пользования, пожизненного наследуемого владения. Допускается пользование земельными участками на праве публичного или частного сервитутов. Особые условия установлены для права аренды, которое передается гражданам и организациям в порядке купли-продажи.

Земельные участки передаются в собственность или аренду гражданам и организациям в поселениях по результатам торгов. Продавцом выступают соответствующие государственные и муниципальные органы. Земельные участки, выставляемые на торги, определяются продавцом в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения, градостроительной и землеустроительной документацией. Примечательно, что в пакет документов, подготавливаемый продавцом по предмету торгов, должны быть включены сведения об экологическом состоянии земельного участка.

На землях населенных пунктов действует общее правило о целевом

использовании земельных участков, которое определяется в порядке подготовки и утверждения генеральных планов поселений и различается по установленным в таком плане функциональным зонам. Генеральные планы разрабатываются и

утверждаются органами местного самоуправления для городских и сельских поселений, органами соответствующего субъекта РФ — для городов и пригородных зон, а для городов федерального значения — органами государственной власти Москвы и Санкт-Петербурга.

Землепользование осуществляется в соответствии с правилами застройки, которые разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления на основе генеральных планов. Для строительства заинтересованные граждане и организации — собственники, пользователи, арендаторы или владельцы земельных участков обязаны получить от органов местного самоуправления государственное разрешение. Разрешение выдается на срок не более чем три года (ст. 62, 63 Градостроительного кодекса РФ). Для строительства на территории объектов градостроительной деятельности особого регулирования в

городских и сельских поселениях, включая особо охраняемые территории, территории свободных экономических зон и другие, требуется получение специального разрешения на строительство от органов местного самоуправления, либо органов государственной власти РФ или субъекта РФ в зависимости от принадлежности земель.

Правила застройки могут быть обжалованы в суд. Право на иск при этом

принадлежит только гражданам, проживающим на соответствующей территории, а также собственникам и владельцам недвижимости, права и законные интересы которых нарушены. Споры могут быть разрешены комиссиями, создаваемыми органами местного самоуправления с участием представителей граждан, их объединений и юридических лиц.

Строительство осуществляется в соответствии с градостроительными

нормативами и правилами, а также санитарными правилами, устанавливаемыми органами архитектуры и строительства и органами санэпиднадзора.

Особые правила действуют применительно к пользованию земельными участками, занятыми многоквартирными домами. Эти правила различны применительно к земельным участкам, занятым многоквартирными домами государственного и муниципального жилого фонда, и земельным участкам, занятым домами, построенными силами жилищных, жилищно-строительных кооперативов и товариществ.

В первом случае приватизация квартир не влечет возникновения права

частной собственности собственников приватизированных квартир на

соответствующую долю земельного участка, занятого многоквартирным домом или прилегающего к нему. Такие земельные участки остаются в государственной или муниципальной собственности и закрепляются за органами коммунального хозяйства.

Во втором — речь идет о кондоминиумах или едином комплексе

недвижимого имущества, включающего земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание и иные объекты. Земельные участки в этом случае передаются в общую долевую собственность либо аренду собственникам квартир (домовладельцам) или их организациям (строительным, эксплуатационным кооперативам). В существующей застройке земельные участки, на которых расположены объекты кондоминиума, передаются в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно в пределах нормативных размеров.

Сверхнормативная территория либо земельные участки при новом строительстве передаются в собственность либо аренду за плату. Доля каждого домовладельца пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, если соглашением участников долевой собственности не установлено иное. Доля собственности каждого домовладельца в земельной собственности следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому

домовладельцу. Обязанности по уходу за земельным участком, в том числе по озеленению и благоустройству, ложатся на домовладельцев или их организации.

Многоквартирные многоэтажные жилые дома могут размещаться в жилых зонах, а также в общественно-деловых зонах, если это предусмотрено соответствующими правилами. Для размещения промышленных предприятий предназначены преимущественно производственные зоны. Особенностью правового режима этих земель является установление в необходимых случаях санитарно-

защитных зон промышленных объектов. В пределах санитарно-защитных зон запрещается размещение жилых домов, учреждений образования, отдыха и здравоохранения. Для городов выделяется территория пригородной зоны, предназначенной для развития территории поселения, размещения объектов промышленности и мест отдыха населения.

**Зонирование территорий населенных пунктов.** Правовой режим использования и охраны земель внутри городских и сельских населенных пунктов во многом оп­ределяется территориальными функциональными зонами этих земель в соответствии с их застройкой, предназначе­нием и целями использования.

Территория поселения в пределах его административ­ных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нор­мативными правовыми актами местного самоуправления (правилам землепользования и застройки).

**Состав земель населенных пунктов.** В их состав могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим террито­риальным зонам, для каждой из которых должен быть пре­дусмотрен свой правовой режим использования и охраны земельных участков:

— жилым (предназначенным для застройки жилыми зданиями и объектами культурно-бытового назначения; индивидуальной жилой застройки, малоэтажной, средне-этажной смешанной, многоэтажной жилой застройки);

— общественно-деловым (для застройки администра­тивными зданиями, объектами образовательного, культур­но-бытового, социального назначения и иными предназна­ченными для общественного использования объектами);

— производственным (для застройки промышленными, коммунально-складскими, производственно-бытовыми, иными производственными объектами);

— инженерных и транспортных инфраструктур (для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транс­порта, связи, инженерной инфраструктуры);

— рекреационным (занятым городскими лесами и сада­ми, скверами, парками, прудами, озерами, водохранилища­ми, предназначенным для отдыха граждан и туризма);

— сельскохозяйственного использования (занятым пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями и сооружениями сельскохозяйственного назна­чения, используемыми в целях ведения сельскохозяйствен­ного производства до момента изменения вида их исполь­зования в соответствии с генеральными планами поселений и правилами землепользования и застройки);

— специального назначения (для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых и произ­водственных отходов и иных объектов, использование ко­торых несовместимо с назначением других территориаль­ных зон поселений);

— военных объектов (занимающих территории, имею­щие специальный режим использования "и охраны, обус­ловленный требованиями обеспечения государственной и военной тайны, нужд обороны, безопасности и территори­альной целостности страны);

— иным территориальным зонам (могут появляться по мере развития поселений, градостроительства и наращива­ния научно-технического прогресса).

Данная классификация зон населенных пунктов продол­жает развитие важнейшего института земельного права — земель населенных пунктов; поэтому она может быть поня­та в контексте с другими нормами ЗК и Градостроительного кодекса.

Перечисление возможных территориальных зон, в ко­торых расположены земельные участки земель населенных пунктов, и перечень целей использования земельных учас­тков в этих зонах является, как правило, незакрытым, примерным, что снижает императивный, юридический статус указанного перечня, придает ему описательный, рекоменда­тельный характер. Важнейшим и общим правилом для всех землеобладателей независимо от формы права на землю является обязательность градостроительных регламентов (п. 3 ст. 85 ЗК).

**Земли общественного использования.** В состав различ­ных территориальных зон могут согласно ЗК включаться и не подлежат приватизации земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, ав­тодорогами, набережными, скверами, бульварами, закрыты­ми водоемами, пляжами. По Градостроительному кодексу территории общего пользования характерны тем, что ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа установил, что государственное учреждение «Кемеровская дирекция областного дорожного фонда» об­ратилось к Инспекции Министерства по налогам и сборам РФ по г. Анжеро-Судженску и отделению федерального казначейства Министерства финансов РФ по г. Анжеро-Судженску о возврате излишне уплаченного земельного налога, а также процентов за просрочку его возврата. Суд обязал инспекцию и отделение федерального казначейства возвратить излишне уплаченный земельный налог с про­центами за несвоевременный возврат платежа.

Как следует из материалов дела, распоряжением адми­нистрации г. Анжеро-Судженска истцу предоставлен в бес­срочное пользование земельный участок под автодорогу. Платежным поручением истцом был уплачен земельный налог за год. Считая налог излишне уплаченным в связи с освобождением от уплаты земельного налога «земель об­щего пользования», к которым на основании выписки из Единого государственного реестра земель относится ука­занный участок, истец обратился в налоговый орган с за­явлением о возврате излишне уплаченного налога. Ввиду отсутствия ответа в установленный налоговым законода­тельством срок заявлен иск.

Согласно ст. 12 Закона РСФСР от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю» от уплаты земельного налога освобож­дались земли общего пользования населенных пунктов. Землями общего пользования в городах, поселках и сель­ских населенных пунктах помимо прочих являются земли, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные). В материалы дела представлены две выписки из ГЗК, одна из которых свидетельствует об отнесении спорного земельного участка к землям промышленности, транспорта, связи, а другая — к категории «земли поселений». Таким образом, эти земли, используемые для проезда и прохода всего населения, счи­таются землями общего пользования.

**Ограничения землепользования.** В п. 1 ст. 85 ЗК упо­минаются зоны специального назначения и военных объ­ектов.

Зоны военных объектов и иные режимные территории имеют особый земельно-правовой режим, устанавливае­мый органами исполнительной власти РФ и ее субъектов по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами, правилами застройки.

Правовой режим земель населенных пунктов характерен возможностями ограничений землепользования и хозяйс­твенной деятельности, в том числе земельно-планировоч­ных, которые предусматриваются в строительных нормах и правилах (СНиП) и подразделяются на несколько видов, наиболее известными из которых являются сервитута, т.е. ограничения права пользования в интересах других лиц, соседей (ст. 41, 48 и др. ЗК, ст. 274 ГК). Сервитута уста­навливаются в силу давности договора/ обычая, закона, по решению суда, за плату или бесплатно. Ограничения зем­лепользования в городах действуют чаще, чем на землях иных категорий ввиду плотности застройки и скученнос­ти проживания населения. Согласно Воздушному кодексу РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ вокруг аэропортов не допуска­ется строительство высоких зданий, которые могут создать опасность полетам воздушных судов.

В соответствии с Государственной программой при­ватизации государственных и муниципальных предпри­ятий в Российской Федерации (утв. Указом Президента РФ от 24.12.1993 № 2284) и Основным положениям Государственной программы приватизации государс­твенных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г. (утв. Указом Президента РФ от 22.07.1994 № 1535) устанавливаются следующие ограничения землепользовании в поселениях, в результате которых должны быть обеспечены:

— безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;

— возможность размещения на земельном участке ме­жевых и геодезических знаков **и** подъездов к ним;

— возможность доступа на участки работников муници­пальных служб для ремонта объектов инфраструктуры.

Подобные и иные ограничения землепользования пре­дусматриваются и в более поздних нормативных актах, пос­вященных приватизации. Именно таким образом должно осуществляться сочетание публичных и частных интересов в области землепользования в населенных пунктах.

Краткосрочное и долгосрочное резервирование земель под будущие государственные **и** муниципальные нужды, связанное с ограничением земелепользования в данный момент, позволяет уменьшить **и** ограничить потери в слу­чаях последующих перепланировок территорий, при пла­нировании и создании скверов, городских лесов, крупных промышленных предприятий, жилищно-коммунальных объектов, строительства шоссейных и железных дорог, пу­тепроводов, водоемов в поселениях.

Схемы и проекты районных и иных планировок, планы развития объектов коммунально-бытового обслуживания населения, промышленных узлов, предусматривающие зе­мельно-правовые ограничения, направленные в перспекти­ве па обеспечение благоприятной среды проживания, мо­гут приниматься па десятки лет вперед. В г. Москве и ряде других мегаполисов действуют законы о резервировании земель.

Согласно Федеральному закону от 29.12.2004 № 191-ФЗ в случаях, если использование не соответствующих градо­строительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жиз­ни и здоровья человека, окружающей среды, объектов куль­турного наследия, на использование таких объектов может быть наложен запрет.

**Землепользование товарищества собственников жи­лья.** Земельные участки в населенных пунктах могут пре­доставляться па праве общей собственности нескольким субъектам, совладельцам одного жилого дома и квартир в нем, принадлежащих на праве частной собственности (кон­доминиуму) на основании ЖК, в котором подробно предусматриваются права и обязанности сторон, в том числе в области земельных отношений.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) может при­обретать земельный участок под строением и вокруг него в собственность или в аренду; для возведения во дворе гара­жей, установок для сбора или прессования мусора и иных сооружений необходимо обращение в земельные органы.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 129-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие ЖК, на основании решения общего собрания собственников по­мещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы государственной власти пли органы местного самоуправле­ния с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартир­ный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Наибольшие проблемы в связи с образованием ТСЖ вызывают размежевание и установление границ земельных участков, что регулируется Положением об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах (утв. постановлением Правительства РФ от 26.09.1997 № 1223) и Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кон­доминиумах, утв. приказом Министерством РФ по земель­ной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26.08.1998 № 59.

В ряде крупных городов приняты положения о порядке создания, учета, государственной регистрации, управления и эксплуатации кондоминиумов. Размеры земельных учас­тков для кондоминиумов определяются в соответствии с градостроительной документацией по красным линиям, границам смежных земельных участков и проездов, естес­твенным границам, границам отвода магистральных инже­нерно-транспортных коммуникаций.

Площадь участка, передаваемого в общую долевую собственность бесплатно, определяется в зависимости от площади жилого здания и иных объектов недвижимости, потребностей их обслуживания, с учетом соблюдения тре­бований противопожарной безопасности, санитарных раз­рывов между зданиями, необходимости доступа ко всем объектам кондоминиума.

Из-за плотности застройки на комплекс домов нередко выделяется один земельный участок, в результате чего воз­никают проблемы определения, обслуживания и оплаты уборочной территории, заключения договора аренды и сно­са строений. Еще худшей представляется ситуация, когда из-за отсутствия закрепления границ земельного участка за домами ТСЖ появляются разные владельцы домов и земельных участков, являющихся недвижимыми вещами, согласно ст. 130 ГК прочно связанными друг с другом.

**Закрытые административно-территориальные образования**. Под закрытым административно-территориальным образованием понимается *имеющее органы местного самоуправления территориальное образование, в пределах которого расположены промышленные предприятия по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военные и иные объекты (далее - предприятия и (или) объекты), для которых устанавливается особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающий специальные условия проживания граждан.*

В закрытых административно-территориальных образованиях (ЗАТО) муниципальные образования могут создаваться только в статусе городских округов. Такое требование законодательства обусловлено тем, что ЗАТО образуются по решению Президента Российской Федерации, режим управления и организации обеспечения жителей необходимыми публичными услугами регулируется специальным законом Российской Федерации об административно-территориальных образованиях. Территория и границы ЗАТО определяются исходя из особого режима безопасного функционирования предприятий и (или) объектов, а также с учетом потребностей развития населенных пунктов. Границы ЗАТО на период действия особого режима безопасного функционирования могут не совпадать с границами субъектов РФ.

Поскольку в пределах ЗАТО, как правило, могут располагаться промышленные предприятия по разработке, изготовлению, хранению и утилизации оружия массового поражения, переработке радиоактивных и других материалов, военные и иные объекты, то для таких территорий должен быть установлен особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, в том числе, специальные условия проживания граждан.

Порядок образования, организация и компетенция органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования зависят от режима секретности территории, на которой создано ЗАТО.

В настоящее время в Российской Федерации создано **43** закрытых административно-территориальных образования.

В связи с вышеназванными особенностями на органы местного самоуправления ЗАТО, как правило, возлагаются дополнительные полномочия.

Например, помимо полномочий органов местного самоуправления, направленных на решение вопросов местного значения, на органы местного самоуправления могут быть возложены обязанности по координации деятельности предприятий и (или) объектов, подразделений охраны, милиции, гражданской обороны и иных служб при угрозе возникновения чрезвычайных ситуаций; по разработке схем оповещения и эвакуации населения в случаях аварий на предприятиях и (или) объектах либо при их угрозе.

Дополнительными полномочиями органов местного самоуправления ЗАТО могут являться:

1. участие совместно с руководителями предприятий и (или) объектов, по роду деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования, и органами федеральной службы безопасности в определении пропускного режима в закрытом административно-территориальном образовании, за исключением режимных территорий предприятий и (или) объектов, находящихся в границах внутренних контролируемых и (или) запретных зон;
2. по согласованию с органами федеральной службы безопасности право давать разрешение на въезд граждан в закрытое административно-территориальное образование и выезд из него, за исключением режимных территорий предприятий и (или) объектов, находящихся в границах внутренних контролируемых и (или) запретных зон;
3. осуществление контроля за санитарно-эпидемиологическим, радиационным и экологическим состоянием территории закрытого административно-территориального образования, за исключением режимных предприятий и (или) объектов, находящихся в границах внутренних контролируемых и (или) запретных зон, которые подлежат ведению уполномоченных на то государственных контрольных и надзорных органов. При этом органы местного самоуправления обязаны информироваться о результатах таких проверок;
4. внесение предложений в соответствующие органы государственного и военного управления о проведении инспекционных проверок по соблюдению особого режима и обеспечению достаточных мер для защиты населения закрытого административно-территориального образования от воздействия радиоактивных и других материалов, представляющих повышенную опасность.

Особенностью исполнения управленческих функций органов местного самоуправления в ЗАТО является и то, что они могут выступать заказчиком на строительство и ремонт жилья, объектов социальной инфраструктуры, в том числе, на основе долевого участия юридических лиц, расположенных на его территории.

Дополнительными полномочиями может быть наделен и руководитель муниципального образования ЗАТО. Например, в случае возникновения опасности для жизни и здоровья населения закрытого административно-территориального образования в результате аварии на предприятии и (или) объекте глава местной администрации совместно с руководителями предприятия и (или) объекта обязан осуществлять меры по спасению и охране жизни и здоровья людей, защите их прав, сохранению материальных ценностей, а при необходимости до начала работы соответствующих органов, образуемых Правительством Российской Федерации, принимать решение об эвакуации населения.

Законом могут быть установлены пределы нормотворчества органов местного самоуправления ЗАТО. Например, правовые акты органов местного самоуправления в отношении ЗАТО могут действовать ограничено, поскольку решение некоторых вопросов, связанных с обеспечением охраны государственной тайны в ЗАТО, возложено на соответствующие федеральные органы исполнительной власти.

В ЗАТО может быть установлен особый режим использования земель.

**Задача.**

Жильцы домов по ул. Ленина обратились в суд с исковым заявлением о признании недействительным постановления главы администрации района о предоставлении Ростовскому филиалу РАП земельного участка для строительства подземного гаража на 15 боксов. В обоснование своих требований жильцы заявили, что строительство гаража осуществляется в непосредственной близости к жилым домам, что является существенным нарушением их прав и законных интересов. К тому же ранее на спорном участке планировалось строительство детской площадки.

Какое решение должен принять суд? Мотивируйте свой ответ.

Ответ.

Из условий задачи мы можем предположить, что спорная зона примыкает очень близко к жилому дому, этот вывод мы можем сделать из того факта, что на этом участке планировалась постройка детской площадки. Существует следующие строительные нормы: «расстояние от окон зданий (кроме школ, детских дошкольных учреждений) до въезда в подземную автостоянку или выезда из нее должно быть не менее 15 м. Расстояние менее 15 м согласовывается с органами государственного санитарного надзора при подтверждении расчетом на не превышение концентрации загрязняющих веществ в атмосфере». Таким образом, мы можем сделать вывод, что, так как гаражи планируют строить в непосредственной близости, а это надо полагать менее 15 метров, то РАП должен был обратиться за разрешением в органы государственного санитарного надзора. А по условиям задачи РАП этого не сделал. Так же можно предположить, сто согласно статье 39 Градостроительного кодекса РФ не были проведено и публичное слушанье. Таким образом, суд примет сторону жильцов.

Список использованной литературы:

1. Конституция РФ 12 декабря 1993 г.
2. Закон РФ от 14 июля 1992 г. N 3297-1 "О закрытом административно-территориальном образовании" (с изменениями и дополнениями)
3. Градостроительный кодекс РФ
4. Земельный кодекс РФ
5. Боголюбов С.А. Земельное право. Учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2009.-402с.