

Министерство образования и науки Российской Федерации

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра - конституционного и муниципального права

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

Студента 4 курса 431 группы

направление 40.03.01 – юриспруденция

юридического факультета

Гребенникова Максима Сергеевича

Научный руководитель

к.ю.н., доцент

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Н.Н. Аверьянова

инициалы, фамилия

Зав.кафедрой

д.ю.н., профессор

должность, уч.степень, уч.звание

подпись, дата

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Саратов 2017

Введение

Актуальность темы. Актуальность данной бакалаврской работы заключается в том, что в различных сферах деятельности земля, как ценный материальный объект, используются по-разному, поэтому земельный фонд подразделяют на категории земель, которые различают по двум признакам: основному целевому назначению, и правовому режиму использования и охраны. Подразделение земель на определенные категории имеет своей задачей упорядочение их использования в интересах настоящего и будущего поколений. В связи с этим в основе подразделения земель на категории лежит наиболее общий критерий - целевое назначение земель. Целевое назначение представляет собой главную цель использования земли определенной категории, устанавливаемую земельным законодательством Российской Федерации.

Все земли должны использоваться в строгом соответствии с их целевым назначением. Для каждой категории земель законодательством установлены виды разрешенного использования, причем выбор такого использования является неотъемлемым правом лица, владеющего либо распоряжающегося конкретным участком, и осуществляется самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Однако, учитывая коллизии норм земельного и гражданского законодательства, а также наличие в ЗК РФ положений, допускающих двойное толкование, отнесение земельного участка к определенной категории на практике сопряжено с рядом трудностей.

Одной из проблем действующего законодательства является - разграничение земель специального назначения с землями других категорий. В силу существования социальных и экономических факторов на территории России множество предприятий промышленных отраслей производства или оказались построенными на окраинах городов, либо за период их деятельности городские поселения приблизились вплотную и даже окружили промышленные предприятия. Таким образом, территории

ряда предприятий вошли в ранее установленные границы городской черты и, следовательно, подпадают под предусмотренное статьей ЗК РФ определение категории земель поселений как земель, используемых и предназначенных для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

С использованием этими землями связывается наличие различных экологических проблем. Наиболее острой является проблема нарушения ландшафтных характеристик земель, захламление их твердыми отходами, загрязнение опасными химическими веществами в процессе обычной эксплуатации предприятий и в результате аварийных ситуаций.

Анализ понятия «правовой режим земель специального назначения» имеет принципиальное значение для уяснения тех правовых рычагов, с помощью которых земельное законодательство регулирует широкий спектр земельных отношений. Использование данной правовой категории позволит выявить сущность всего земельного права, поскольку именно понятие «правовой режим земель специального назначения» отражает особый характер правового регулирования использования и охраны земельных ресурсов.

Цель бакалаврского исследования – является рассмотрения понятия и состава земель специального назначения

Задачи исследования:

- рассмотрение общей характеристики земель специального назначения, т.е. земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, обороны и безопасности;

- выявление особенностей перевода земель специального назначения в другую категорию.

- анализ государственного кадастрового учета и оценка земель специального назначения.

- выяснение вопросов по установлению порядка использования земель специального назначения.

Объектом бакалаврского исследования являются общественные отношения возникающие в процессе установления правового режима порядка использования земель специального назначения т.е. земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, обороны и безопасности.

Предметом изучения составляет Конституция, Земельный кодекс Российской Федерации, федеральные законы, законы Российской Федерации, акты исполнительных органов государственной власти, научные работы по данной теме, статистические материалы, материалы правоприменительной практики.

Теоретическую основу бакалаврского исследования составляют труды следующих авторов: А.С. Трифонова, В.В. Красинского, А.П. Анисимова, С.А. Боголюбова, М.Г. Баумовой, Г.В. Романовой, Н.Г. Жаворонковой, Т.С. Коляденко, А.В. Бойко., М.Ю. Федечкиной, К.С. Роньшиной, Ю.А. Умеренко, Д.Ф. Абузяровой, Е.А. Бодянской.

Для достижения поставленной в работе цели использовались следующие **общенаучные методы**: эмпирический, в частности наблюдение и сравнение; ретроспективный; статистический; а также **специальные методы исследования**: историко-правовой; сравнительно-правовой; формально-юридический.

Структура бакалаврской работы состоит из введения, двух глав основной части, последовательно раскрывающих сущность темы исследования, заключения и списка литературы.

Основное содержание работы

Первая глава посвящена понятию и составу земель специального назначения. В первом параграфе автором отмечается общая характеристика земель специального назначения, выделение признаков категории земель специального назначения, позволяющие отграничить их от земель других категорий.

Действующий Земельный кодекс Российской Федерации подразделяя все земли Российской Федерации по целевому назначению на категории. В качестве отдельной самостоятельной категории выделяет земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Список земель специального назначения не является закрытым. Содержание понятия "земли иного специального назначения" в законодательстве не раскрыто. Возможно, сюда можно отнести земельные участки, применяемые для захоронения ядерных и иных отходов, рекреационные земли, земельные участки, выделяемые для развития производственной или иной деятельности новых отраслей промышленности.

Основная функция, которую выполняют эти земли, выражается в их использовании как пространственного операционного базиса, как места размещения объектов недвижимости: промышленности, транспорта, связи, энергетики и т.п. Для указанных специальных задач прежде всего должны предоставляться земли, непригодные для ведения сельского хозяйства, а при отсутствии таковых - сельскохозяйственные угодья худшего качества.

Второй параграф посвящен изучению земель промышленности и энергетики.

землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений на основании законодательства РФ. Так, допускается строительство, реконструкция и возведение различных зданий, сооружений и прочих объектов недвижимости, которые необходимы организациям и компаниям, осуществляющим промышленную деятельность.

Земельные участки, выделенные под промышленность, могут быть предоставлены пользователям в порядке аренды или собственности, в порядке бессрочного пользования в том случае, если это не препятствует нормальному и целевому использованию земли. Кроме того, если на участке расположены объекты федеральной собственности, то передача прав или части прав на такой участок остается на усмотрение федеральных исполнительных органов власти.

Энергетика является незаменимой областью для нормального функционирования и развития любого государства, поэтому Правительство Российской Федерации всячески способствует обеспечению данной отрасли необходимыми ресурсами, производственной базой, аппаратом руководства, а также земельными территориями. Земли энергетики – это такая категория государственных земельных активов, к которой относятся все территории, которые используются для обеспечения нормальной деятельности недвижимых и технологических энергетических объектов и применяются для оптимальной эксплуатации и управления объектами энергетики.

Целевое предназначение данных земель ограничивается использованием исключительно для развития и функционирования любой деятельности в сфере энергетики. Права собственности на данные территории могут принадлежать лицам и субъектам, предусмотренным действующим земельным законодательством

Третий параграф освещает земли транспорта. К землям транспорта относятся земельные участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного, автомобильного, воздушного, трубопроводного, морского, внутреннего водного транспорта для осуществления специальных задач по содержанию, строительству, реконструкции, ремонту и развитию объектов транспорта. Правовой режим земель транспорта подразумевает использование земельных участков, которые находятся за пределами населенных пунктов, однако входят или могут входить в территории, которые ими обслуживаются. Согласно действующему законодательству земли, если это не препятствует их использованию по прямому назначению, могут быть сданы в аренду для сельскохозяйственных или иных нужд.

Четвертый параграф повествует о землях связи радиовещания телевидения информатики. К землям связи радиовещания телевидения информатики могут быть отнесены земельные участки, предоставленные для нужд связи в постоянное (бессрочное) или безвозмездное срочное пользование, аренду либо передаваемые на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) для строительства и эксплуатации сооружений связи. Предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством РФ. Размеры таких земельных участков, в том числе земельных участков, предоставляемых для установления охранных зон и просек, определяются в соответствии с нормами отвода земель для осуществления соответствующих видов деятельности градостроительной и проектной документацией.

Пятый параграф раскрывает понятие земель для обеспечения космической деятельности. Земли для обеспечения космической деятельности, вследствие того что объекты космической инфраструктуры

находятся исключительно в федеральной собственности, в силу прямого указания закона являются федеральной собственностью, что представляется вполне логичным и обоснованным. В этой связи земли для обеспечения космической деятельности необходимо отнести к землям, изъятым из оборота, в силу их особой значимости для экономики и обеспечения безопасности Российской Федерации и освободить правообладателей таких земельных участков от уплаты земельного налога.

Шестой параграф освещает земли обороны и безопасности защиты государственной тайны¹. Землями обороны и безопасности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил РФ, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации, защите и охране Государственной границы РФ, информационной безопасности, другим видам безопасности в закрытых административно-территориальных образованиях, права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ЗК РФ и федеральными законам.

Вторая глава раскрывает особенности государственного регулирования использования земель специального назначения, так первый параграф посвящен установлению порядка использования земель специального назначения. Порядок использования отдельных видов земель специального назначения, а также установления зон с особыми условиями использования земель данной категории, если иное не установлено настоящим Кодексом, определяется:

- 1) Правительством Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в федеральной собственности;

¹ Красинский В.В. Правовой режим земель обороны и безопасности// Военно-юридический журнал. 2007. № 7. С.15.

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в отношении указанных земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации;

3) органами местного самоуправления в отношении указанных земель, находящихся в муниципальной собственности.

В состав земель промышленности и иного специального назначения в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, особо радиационно опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, транспортных и иных объектов могут включаться зоны с особыми условиями использования земель: охранные; санитарно-защитные; иные.

Второй параграф раскрывает особенности перевода земель специального назначения в другую категорию. Согласно Земельному кодексу РФ все земли на территории Российской Федерации подразделяются на 7 категорий. Земли специального назначения составляют самостоятельную категорию земель. Указанные земли не являются особо ценными и служат пространственным базисом для осуществления видов деятельности, как правило, оказывающих неблагоприятное воздействие на окружающую среду. Именно поэтому законодатель не препятствует переводу указанных земель в любую иную категорию при условии, если перед таким переводом им будут приданы качества, необходимые для использования по новому целевому назначению.

Однако, перевод земель из одной категории в другую не допускается в следующих случаях:

1) если в федеральном законодательстве установлен прямой запрет или ограничение на перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую;

2) если для перевода земель в законодательстве установлена необходимость проведения государственной экологической экспертизы, и

результаты такой экспертизы оказались отрицательными – перевод земли из одной категории в другую противопоказан;

3) спрашиваемое целевое назначение земель или земельных участков не соответствует территориальному планированию и землеустроительной документации.

Третий параграф раскрывает государственный кадастровый учет и оценка земель специального назначения. Государственная кадастровая оценка – комплекс процедур, определяющих кадастровую стоимость и осуществляемых в установленном Федеральным законом № 237 от 03.07.2016² порядке. Государственная кадастровая оценка проводится поэтапно: утверждение решения о проведении кадастровой оценки; определение кадастровой стоимости и подготовка отчета с итогами кадастровой оценки; утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Выделяются четыре главные цели оценки земельных участков: учет запросов рынка земли, установление реальной цены при купле-продаже; получение результатов кадастровой оценки и формирование базы налогообложения; отражение объективной стоимости земельных угодий при бухгалтерском учете предприятий; создание государственного земельного кадастра с действительной стоимостью земель в статистике национального богатства страны.

² О государственной кадастровой оценке: Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ// СЗ РФ. 04.07.2016 № 27 (Часть I). Ст. 4170.

Заключение

Подводя итог исследованию правового режима земель специального назначения, нами сделан вывод о том, что крайне важно использовать земли в строгом соответствии с их целевым назначением и видами разрешенного использования. Это свидетельствует о необходимости законодательно установленного требования о включении в документы государственного земельного кадастра указания на категорию, к которой был отнесен земельный участок.

На момент своего создания многие предприятия действительно создавались вне городской черты, но быстрое расширение границ населенных пунктов привело к включению территорий этих предприятий в состав городских земель. Согласно одному из основных принципов земельного законодательства любое использование земли осуществляется за плату, если закон не установил особые исключения. Законодательство, регламентирующее плату за пользование земельными участками, определяет различные ставки в зависимости от категории, к которой отнесен тот или иной участок. Таким образом, непосредственно для лица, осуществляющего использование земельного участка, крайне важно правильно определить его целевое назначение и осуществить перевод из одной категории в другую, так как от этого напрямую зависит сумма уплачиваемого налога на землю и платы за пользование земельным участком. Ставки как по земельному налогу, так и по плате за пользование землей значительно различаются в зависимости от целевого использования, что делает крайне значимым правильное и своевременное отнесение земельного участка к определенной категории.

В случае, когда нахождение предприятия на территории населенного пункта привело к включению его территории в состав соответствующей категории земель, предусмотрена возможность оспорить такое решение в судебном порядке, если уполномоченные органы исполнительно-распорядительной власти отказали землепользователю в требовании об изменении категории земельного участка.

Законодательство хоть и регулирует большинство вопросов, связанных с переводом земель из одной категории в другую, но на практике остается очень много нюансов и противоречивых ситуаций. Прежде всего это касается органов власти и их роли в принятии решения по ходатайству. Например, отказ в переводе, кроме объективных причин, может содержать и «исключительные случаи» и «допустимые ограничения». Также главным вопросом остается тот правовой факт, что земли, по независящим причинам, можно отнести сразу к нескольким категориям. Данный вопрос необходимо урегулировать на федеральном уровне, так как возникает множество коллизий.

Предприятие также имеет право на возмещение земельного налога или платежа за пользование участка, если он исчислен без учета отнесения к категории земель промышленности. В этом случае необходимо в установленный законом срок подать в уполномоченные налоговые органы уточненную налоговую декларацию. В случае отказа в возмещении землепользователь вправе обратиться в суд.