

УДК 349.41(075.8)  
ББК 67.407я73  
3-51

Электронные версии книг  
на сайте [www.prospekt.org](http://www.prospekt.org)

**Авторы:**

**С. А. Боголюбов**, д-р юрид. наук, проф., засл. деятель науки РФ — предисловие, гл. 2, 8, 11, 13, 15, 16;

**Е. А. Галиновская**, канд. юрид. наук — гл. 5, 6, 7, 14;

**Ю. Г. Жариков**, д-р юрид. наук, проф., засл. юрист РФ — гл. 1, 3, 9;

**Е. Л. Минина**, канд. юрид. наук — гл. 4, 12;

**Ю. И. Шуплецова**, канд. юрид. наук — гл. 10.

*Под редакцией* доктора юридических наук, профессора, заслуженного деятеля науки РФ **С. А. Боголюбова**.

Земельное право в вопросах и ответах: учебное пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская [и др.]; под ред. С. А. Боголюбова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Проспект, 2014. — 208 с. ISBN 978-5-392-11688-1

Данное пособие призвано способствовать практическому обеспечению земельного правопорядка. В нем раскрыты проблемы земельных правоотношений, права собственности и защиты прав землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков, ответственности в области охраны и использования земель и многое другое.

Для студентов и аспирантов, преподавателей земельного права, а также всех граждан, которых интересуют вопросы землепользования.

УДК 349.41(075.8)  
ББК 67.407я73

*Учебное издание*

**Боголюбов Сергей Александрович,  
Галиновская Елена Анатольевна и др.**

**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**

*Учебное пособие*

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»  
[www.o-maket.ru](http://www.o-maket.ru); тел.: (495) 726-18-84

Санитарно-эпидемиологическое заключение

№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.

Подписано в печать 15.08.2013. Формат 60×90<sup>1/16</sup>.

Печать офсетная. Печ. л. 13,0. Тираж 2000 экз. Заказ №

ООО «Проспект»

111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-11688-1

© Коллектив авторов, 2014  
© ООО «Проспект», 2014

# СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие .....	3
-------------------	---

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

<b>Глава 1. Предмет, метод и система земельного права .....</b>	<b>8</b>
Что нового в понимании предмета земельного права в условиях аграрно-земельной реформы? .....	8
В чем значение нового понимания задач земельного права? .....	8
Что означает метод регулирования земельных отношений и его практическое значение? .....	10
В чем сущность хозяйственной свободы пользователей земли? .....	11
Какова система земельного права? .....	11
Каково содержание принципов земельного права? .....	12
Каковы правила разграничения норм земельного, гражданского и административного права? .....	16
Когда применяются нормы административного права? .....	18
В чем выражается связь земельного права с водным, лесным, горным правом? .....	18
В чем сущность экологизации земельного права? .....	19
В чем состоит различие земельного права как отрасли законодательства и отрасли права? .....	19
Какие задачи стоят перед наукой земельного права? .....	20
Каковы основные результаты аграрных реформ в России XIX – начала XX в.? .....	20
Что собой представляли основные земельные преобразования в советской России после 1917 г.? .....	21
В чем заключаются основные идеи современной земельной реформы в России? .....	21
С принятием каких нормативных актов Российской Федерации было положено начало земельной реформе? .....	22
<b>Глава 2. Источники земельного права .....</b>	<b>23</b>
Почему нормативный акт считается основным источником российского земельного права? .....	23
Почему Закон о земле служит высшей формой нормативного правового акта в области земельных отношений? .....	24
Каковы конституционные основы земельных отношений? .....	24
Какие федеральные законы можно рассматривать как иные источники земельного права? .....	26
Как осуществляется разграничение земельного и иных отраслей права? .....	26
В чем значение нормативных указов главы государства и иных подзаконных актов, регулирующих земельные отношения? .....	27
Каково значение в земельном праве общих принципов и договоров? .....	28
Как разграничивается компетенция России и ее субъектов по земельным вопросам? .....	30
<b>Глава 3. Земельные правоотношения .....</b>	<b>31</b>
В чем суть понятия и какова структура земельных правоотношений? .....	31

Каким образом проявляется роль государства как участника земельных правоотношений? .....	31
Как проявляется новая роль государства в современных условиях? .....	32
В чем выражается классификация земельных правоотношений? .....	32
Каковы особенности земельно-правовых норм? .....	33
Что такое санкция? .....	33
Каким образом возникают земельные отношения? .....	34
В чем суть изменений в правоотношениях? .....	35
Каковы основания прекращения земельных отношений? .....	36
<b>Глава 4. Право собственности и иные права на землю</b> .....	37
Что представляет собой земельный участок как объект прав на землю? .....	37
Какие существуют виды прав на землю? .....	38
Каково содержание права собственности на землю? .....	39
Кто может иметь землю в частной собственности? .....	41
Кто выступает в качестве субъекта права государственной собственности на землю? .....	42
Что представляет собой муниципальная собственность на землю? .....	43
Как разграничивается государственная собственность на землю? .....	44
Что представляет собой право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком? .....	46
Как осуществляется право пожизненного наследуемого владения земельным участком? .....	49
В каком порядке осуществляется аренда земельных участков? .....	50
На какой срок заключается договор аренды земельного участка? .....	51
Как устанавливается арендная плата? .....	52
Каковы обязанности арендодателя земельного участка? .....	53
Каковы права и обязанности арендатора земельного участка? .....	54
Что представляет собой безвозмездное срочное пользование земельным участком? .....	55
Что такое сервитут? В чем различие публичного и частного сервитута? .....	57
На каких условиях осуществляется право сервитута? .....	59
Какими правами по использованию земельных участков обладают собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы? .....	60
Какие обязанности по использованию земельных участков установлены для собственников земельных участков и лиц, обладающих иными правами на землю? .....	62
<b>Глава 5. Возникновение прав на землю</b> .....	64
Каковы правовые основания возникновения прав на земельные участки? .....	64
Каковы основания возникновения права собственности на земельный участок? .....	65
Каковы основания возникновения права постоянного (бессрочного) пользования? .....	68
Что можно сказать о возможности приобретения права пожизненного наследуемого владения? .....	68

По каким правовым основаниям может возникнуть право ограниченного пользования земельным участком (сервитут)? .....	69
Каковы основания возникновения права аренды, субаренды земельного участка и права безвозмездного срочного пользования земельным участком? .....	69
Что представляют собой документы, удостоверяющие право на земельный участок? .....	69
Каковы особенности перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение? .....	70
Сохраняется ли право на земельный участок при разрушении здания, строения, сооружения? .....	71
В чем заключаются основные особенности приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности? .....	72
В каких случаях не допускается отказ в предоставлении земельных участков из государственной или муниципальной собственности? .....	72
Кому предоставлено право распоряжения землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности? .....	73
Ограничены ли законодательством размеры предоставляемых из государственной или муниципальной собственности земельных участков? .....	73
Каковы особенности приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения? ..	74
Каков порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством? .....	74
Каковы основные условия предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности? .....	75
Каков порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта? .....	76
Каков порядок предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта? .....	76
Какие особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства предусмотрены земельным законодательством? .....	77
<b>Глава 6. Прекращение прав на землю</b> .....	78
Каковы основные принципы правового регулирования прекращения прав на земельные участки? .....	78
Каковы правовые основания прекращения права собственности на земельный участок? .....	78
В каких случаях наступает принудительное изъятие земельного участка? .....	79
В каких случаях может быть осуществлен выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд? .....	79
В каком порядке осуществляется отчуждение земельного участка по инициативе собственника? .....	80

В каком порядке осуществляется отказ от земельного участка? .....	81
Что такое реквизиция земельного участка по Земельному кодексу РФ? .....	81
Каково правовое содержание конфискации земельного участка? .....	82
В каком порядке осуществляется выкуп земельных участков для государственных или муниципальных нужд? .....	83
По каким основаниям и в каком порядке возможно изъятие земельного участка у собственника ввиду его ненадлежащего использования? .....	83
По каким основаниям может быть прекращено право постоянного (бессрочного) пользования и право пожизненного наследуемого владения по инициативе правообладателя? .....	84
Каковы основания принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения? .....	85
По каким основаниям наступает прекращение сервитута? .....	85
Каковы основания прекращения права аренды земельного участка? .....	86
По каким основаниям и в каком порядке осуществляется прекращение права безвозмездного срочного пользования земельным участком? .....	87
Каковы особенности прекращения права пользования служебным наделом? .....	88
Каков порядок прекращения прав на земельный участок ввиду ненадлежащего использования земельного участка? .....	89
<b>Глава 7. Сделки как основание возникновения и прекращения прав на землю</b> .....	90
Что такое оборотоспособность земельного участка? .....	90
Какими нормативными актами может быть урегулировано ограничение в обороте или изъятие из оборота земельных участков? .....	90
Какие земли согласно Земельному кодексу РФ изъяты из оборота? .....	91
Какие земельные участки ограничены в обороте? .....	91
Что включает в себя правовое понятие договора купли-продажи земельного участка? .....	92
Какие условия договора купли-продажи земельного участка являются недействительными? .....	93
Каковы правовые требования к форме договора купли-продажи земельного участка? .....	93
Каково правовое значение цены договора купли-продажи земельного участка? .....	93
В чем заключаются основные особенности заключения и исполнения договора купли-продажи земельного участка? .....	94
Каково правовое понятие и содержание договора аренды земельного участка? .....	95
Кто может быть арендодателем и арендатором земельного участка? .....	96
В какой форме заключается договор аренды земельного участка? Каковы правовые основы его регистрации? .....	96
Как урегулированы сроки договора аренды земельного участка? .....	97
В чем заключаются права арендатора по договору аренды земельного участка? .....	98
Каковы обязанности арендатора земельного участка по договору? .....	99

Каковы права и обязанности арендодателя земельного участка по договору? .....	100
Каково правовое содержание договора мены земельного участка? .....	100
Что собой представляет договор дарения земельного участка? .....	101
Как урегулированы отношения по наследованию земельных участков? .....	101
Каково правовое содержание ипотеки (залога) земельного участка? .....	101
Как урегулированы отношения по заключению договоров, объектом которых является земельный участок, на торгах? .....	102
<b>Глава 8. Управление в области использования и охраны земель</b> .....	104
Каковы основные органы земельного управления в настоящее время? .....	104
В чем заключается и как осуществляется мониторинг земель? .....	106
Кем и как осуществляется землеустройство? .....	108
Как соотносятся государственный кадастр земель и иных объектов недвижимости? .....	110
Как осуществляется государственный кадастр земель? .....	112
Каковы виды и значение земельного контроля? .....	114
Каковы функции органов государственного земельного контроля? .....	114
В чем особенности муниципального и общественного земельного контроля? .....	116
В чем смысл производственного земельного контроля? .....	119
<b>Глава 9. Правовая охрана земель</b> .....	122
В чем содержание правовой охраны земель и почв? .....	122
В чем состоят охранительные ограничения прав на землю? .....	122
В чем цели охраны земель и почв? .....	123
<b>Глава 10. Защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков</b> .....	124
Каковы основные способы защиты прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков? .....	124
Каков порядок обращения землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков в суд за защитой своих прав? .....	125
Каково соотношение «убытков» и «вреда»? .....	126
В каком порядке возмещаются убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельного участка? .....	128
В каком размере заинтересованным лицам возмещаются понесенные убытки? .....	131
В каком порядке защищаются права лиц, которые затронуты установлением публичного сервитута? .....	132
<b>Глава 11. Юридическая ответственность в области охраны и использования земель</b> .....	134
Каковы виды правонарушений и ответственности в области использования и охраны земель? .....	134
Когда наступает дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения? .....	135
Что считать административной ответственностью? .....	136
Каковы условия применения гражданской ответственности? .....	136
На кого распространяется уголовная ответственность? .....	137

## ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

<b>Глава 12. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения</b> .....	140
Какие земли относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения? .....	140
Кто имеет право на использование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения? .....	141
Что такое фонд перераспределения земель?.....	142
В чем заключается предусмотренная законодательством особая охрана сельскохозяйственных угодий? .....	143
Что такое земельные доли?.....	146
Какие требования установлены к размеру земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения?.....	147
Какие особенности оборота участков из земель сельскохозяйственного назначения установлены законом?.....	147
Как осуществляется оборот земельных долей? .....	149
Каков правовой режим земель крестьянских (фермерских) хозяйств и личных подсобных хозяйств? .....	151
Как урегулирован правовой режим земель садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан? .....	154
<b>Глава 13. Правовой режим земель населенных пунктов</b> .....	158
Каковы понятие и значение земель населенных пунктов? .....	158
Какое значение имеют границы населенных пунктов? .....	160
Каковы последствия зонирования территорий населенных пунктов?.....	161
Каковы ограничения землепользования в населенных пунктах?.....	162
Как соотносятся земельные и градостроительные требования? .....	165
Каково назначение градостроительного регламента? .....	166
Зачем устанавливаются пригородные зоны? .....	167
Каковы состав и режим использования пригородных зон?.....	168
<b>Глава 14. Правовой режим земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания и иного специального назначения</b> .....	170
Каково понятие и состав земель данной категории? .....	170
Что такое охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особым использованием земель?.....	171
Какие земли данной категории могут находиться в исключительной федеральной собственности, собственности субъекта РФ, муниципальной собственности? .....	172
Какие земли промышленности и иного специального назначения изъяты из оборота или ограничены в обороте? .....	173
Каковы особенности правового режима земель промышленности?.....	174
Каковы особенности правового режима земель энергетики?.....	175
Каковы особенности правового режима земель транспорта?.....	176
Какие земли отнесены к землям связи, радиовещания, телевидения, информатики?.....	180
Каковы понятие и правовой режим земель для обеспечения космической деятельности? .....	181
Каков правовой режим земель обороны и безопасности? .....	182
Каковы особенности правового режима земель, предназначенных для обеспечения защиты и охраны государственной границы Российской Федерации? .....	183

Что собой представляет правовой режим земель в закрытом административно-территориальном образовании? .....	184
<b>Глава 15. Земли особо охраняемых территорий и их объектов</b> .....	185
Что такое земли особо охраняемых территорий и их объектов? .....	185
Что значит земли особо охраняемых природных территорий? .....	186
Чем характерен режим земель заповедников? .....	186
Что такое заказники? .....	187
Для чего или кого сохраняются и создаются памятники природы? .....	188
Каково назначение национальных парков? .....	189
Что понимается под землями природоохранного назначения? .....	190
Почему возрастает значение земель рекреационного назначения? .....	190
Почему охраняются земли историко-культурного назначения? .....	191
<b>Глава 16. Земли лесного фонда, водного фонда и земли запаса</b> .....	193
Что означают земли лесного фонда? .....	193
Каковы права граждан на землях лесного фонда? .....	193
Что означает новое понятие «лесной участок»? .....	194
Каково назначение земель водного фонда? .....	196
Как соотносятся земельные и водные отношения? .....	196
Как соотносятся права собственности на земельный участок и на водный объект? .....	197
Для чего учреждаются земли запаса? .....	198
<b>Рекомендуемая литература</b> .....	200