

УДК 34  
ББК 67.407я73  
А67

**Авторы:**

**Анисимов Алексей Павлович** — доктор юридических наук, профессор кафедры конституционного и административного права Волгоградской академии государственной службы;

**Рыженков Анатолий Яковлевич** — доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского права и процесса Волгоградской академии государственной службы;

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

**Рецензенты:**

*Разгельдеев Н. Т.* — доктор юридических наук, профессор;

*Тимофеев Л. А.* — доктор юридических наук, профессор.

**Анисимов, А. П.**

А67 Земельное право России : учебник для бакалавров / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, С. А. Чаркин ; под ред. А. П. Анисимова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2013. — 415 с. — Серия : Бакалавр. Базовый курс.

ISBN 978-5-9916-2571-5

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., 2010  
© Анисимов А. П., Рыженков А. Я.,  
Чаркин С. А., 2012, с изменениями  
© ООО «Издательство Юрайт», 2013

ISBN 978-5-9916-2571-5

# 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 .....  | 31        |
| 1.4. Земельные правоотношения .....  | 36        |
| 1.5. Источники земельного права .....  | 47        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....   | 51        |
| <i>Литература</i> .....  | 51        |
| <b>Глава 2. Система органов управления земельным фондом ....</b>                           | <b>54</b> |
| 2.1. Понятие и система органов управления земельным фондом .....                           | 54        |
| 2.2. Полномочия органов общей и специальной компетенции .....                              | 57        |
| 2.3. Понятие, виды и содержание земельного контроля (надзора) .....                        | 61        |
| 2.4. Государственный мониторинг земель .....   | 70        |
| 2.5. Понятие и содержание землеустройства .....  | 73        |
| 2.6. Государственный кадастр недвижимости .....  | 78        |
| 2.7. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд .....                | 82        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....   | 84        |
| <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.....   | 109        |
| 3.5. Право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками.....  | 111        |
| 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 .....  | 125        |
| 4.3. Предоставление земельных участков из публичной собственности с предварительным согласованием мест размещения объектов для строительства.....   | 135        |
| 4.4. Предоставление земельных участков из публичной собственности без предварительного согласования мест размещения объектов для строительства..... | 142        |
| 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 .....   | 157        |
| 5.3. Договор аренды земельных участков.....   | 165        |
| 5.4. Договор безвозмездного срочного пользования земельными участками.....  | 173        |
| 5.5. Договор залога (ипотеки) земельных участков .....  | 176        |
| 5.6. Наследование и иные сделки с земельными участками .....  | 179        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....  | 187        |
| <i>Литература</i> .....   | 187        |
| <b>Глава 6. Прекращение права частной собственности и иных прав на земельные участки .....</b>  | <b>190</b> |
| 6.1. Прекращение права частной собственности на земельные участки .....   | 190        |
| 6.2. Прекращение права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком .....                    | 205        |
| 6.3. Прекращение права аренды земельного участка .....  | 210        |
| 6.4. Прекращение сервитута земельного участка.....  | 213        |

|   |            |
|---|------------|
| 6.5. Прекращение права безвозмездного срочного пользования земельным участком.....  | 214        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....  | 216        |
| <i>Литература</i> .....   | 217        |
| <b>Глава 7. Правовое регулирование платы за землю .....</b>   | <b>219</b> |
| 7.1. Понятие платности землепользования .....   | 219        |
| 7.2. Правовые основы взимания земельного налога .....   | 220        |
| 7.3. Правовые основы взимания арендной платы .....  | 229        |
| 7.4. Кадастровая оценка земельных участков.....   | 231        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....  | 235        |
| <i>Литература</i> .....   | 235        |
| <b>Глава 8. Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров .....</b>  | <b>237</b> |
| 8.1. Признание права на земельный участок.....  | 237        |
| 8.2. Восстановление нарушенного права на земельный участок.....   | 240        |
| 8.3. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления..... | 244        |
| 8.4. Рассмотрение земельных споров.....   | 249        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....  | 253        |
| <i>Литература</i> .....   | 253        |
| <b>Глава 9. Ответственность за земельные правонарушения ....</b>  | <b>255</b> |
| 9.1. Понятие и состав земельных правонарушений.....   | 255        |
| 9.2. Административная ответственность за земельные правонарушения .....   | 257        |
| 9.3. Уголовная ответственность за земельные правонарушения .....  | 259        |
| 9.4. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения .....   | 261        |
| 9.5. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.....  | 263        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....  | 267        |
| <i>Литература</i> .....   | 267        |
| <b>Глава 10. Правовое регулирование охраны земель .....</b>   | <b>269</b> |
| 10.1. Понятие и цели охраны земель.....   | 269        |
| 10.2. Содержание охраны земель .....  | 274        |
| 10.3. Особенности использования земель, подвергшихся радиоактивному и химическому загрязнению.....                              | 283        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....  | 286        |
| <i>Литература</i> .....   | 287        |

## ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

|   |            |
|---|------------|
| <b>Глава 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения .....</b> | <b>291</b> |
| 11.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.....           | 291        |

|  |            |
|--|------------|
| 11.2. Субъекты прав на земельные участки<br>сельскохозяйственного назначения .....                                       | 295        |
| 11.3. Особенности совершения сделок с земельными<br>участками сельскохозяйственного назначения .....                     | 303        |
| 11.4. Земельная доля и ее правовой режим .....   | 306        |
| Контрольные вопросы и задания .....  | 310        |
| <i>Литература</i> .....  | 310        |
| <b>Глава 12. Правовой режим земель населенных пунктов .....</b>  | <b>313</b> |
| 12.1. Понятие земель населенных пунктов и их<br>правового режима .....   | 313        |
| 12.2. Территориальное планирование<br>и его значение в установлении правового режима<br>земель населенных пунктов .....  | 315        |
| 12.3. Градостроительное зонирование<br>и его значение в установлении правового режима<br>земель населенных пунктов ..... | 322        |
| 12.4. Назначение и виды документации<br>по планировке территории .....   | 331        |
| 12.5. Особенности приобретения и прекращения прав<br>на земельные участки в границах населенных пунктов .....            | 333        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....   | 337        |
| <i>Литература</i> .....  | 337        |
| <b>Глава 13. Правовой режим земель промышленности<br/>и иного специального назначения .....</b>                          | <b>340</b> |
| 13.1. Понятие земель специального назначения<br>и их правового режима .....  | 340        |
| 13.2. Земли промышленности .....   | 345        |
| 13.3. Земли энергетики .....   | 348        |
| 13.4. Земли транспорта .....   | 351        |
| 13.5. Земли связи, радиовещания, телевидения,<br>информатики .....   | 364        |
| 13.6. Земли для обеспечения космической деятельности .....   | 366        |
| 13.7. Земли обороны и безопасности .....   | 367        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....   | 372        |
| <i>Литература</i> .....  | 372        |
| <b>Глава 14. Правовой режим земель особо охраняемых<br/>территорий и объектов .....</b>                                  | <b>374</b> |
| 14.1. Понятие и состав категории земель особо<br>охраняемых территорий и объектов .....                                  | 374        |
| 14.2. Земли особо охраняемых природных территорий .....  | 378        |
| 14.3. Земли природоохранного назначения .....  | 385        |
| 14.4. Земли рекреационного назначения .....  | 388        |
| 14.5. Земли историко-культурного назначения .....  | 389        |
| 14.6. Особо ценные земли .....   | 392        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....   | 392        |

|  |            |
|--|------------|
| <i>Литература</i> .....  | 393        |
| <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 .....   | 402        |
| <i>Контрольные вопросы и задания</i> .....                                     | 405        |
| <i>Литература</i> .....  | 405        |
| <b>Глава 16. Правовой режим земель водного фонда<br/>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        |