Лекция 3.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

1. Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений
2. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений
3. Право собственности на землю
4. Иные права на земельные участки лиц, не являющихся их собственниками
5. Государственное регулирование земельных правоотношений на федеральном, региональном и муниципальном уровнях

1.

Под правоотношением понимается связь между субъектами урегулированного правом общественного отношения, в процессе которой у них возникают права и обязанности.

Всякое правоотношение включает следующие взаимосвязанные элементы:

- субъекты правоотношения (субъективный состав), т. е. лица, участвующие в правоотношении;
- объект правоотношения, т. е. то, по поводу чего возникают правоотношения;
- содержание правоотношения, т. е. конкретные (субъективные) права и обязанности участников (субъектов) правоотношений .

В процессе землепользования и реализации различных прав на землю, а также при охране земель возникают земельные отношения – это связи между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами входе взаимодействия по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также государственного управления земельными ресурсами.

Будучи урегулированными нормами земельного права, т. е. признанными соответствующими требованиям закона, эти отношения становятся земельными правоотношениями .

Земельные правоотношения – это урегулированные нормами земельного права и иных правовых отраслей общественные отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами по вопросам использования, охраны и оборота земель.

Земельные правоотношения как разновидность общественных правоотношений характеризуются тем, что они:

- возникают на основе норм права;
- предусматривают связь между лицами посредством субъективных прав и юридических обязанностей;

- являются волевым отношением, т. е. для его возникновения
- необходима воля его участников (как минимум хотя бы с одной стороны);
- охраняются государством .

Земельные правоотношения классифицируют по ряду признаков:

1. регулятивные – регламентируют совершение участниками
2. данных отношений позитивных (положительных) действий, и правоохранительные – возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства;
3. материальные – устанавливают права и обязанности участников земельных правоотношений, и процессуальные – устанавливают формы реализации материальных норм;
4. по основным институтам земельного права и иных правовых отраслей (правоотношения собственности, управления земельным фондом и др.);
5. абсолютные, когда носителю абсолютного права противостоит неопределенное количество обязанных лиц (так, собственник может требовать от всякого и каждого, чтобы тот воздерживался от совершения любых действий, мешающих собственнику осуществлять свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению принадлежащей ему вещью), и относительные, когда конкретному лицу или нескольким, но точно определенным лицам противостоит конкретное обязанное лицо или несколько определенных обязанных лиц (например, по договору купли-продажи покупатель имеет право требовать передачи проданного имущества от конкретного продавца);
6. вещные и обязательственные, различающиеся по способу
7. удовлетворения интересов управомоченных лиц. Так, носитель права в вещных правоотношениях может осуществлять это право без содействия обязанных лиц (например, собственник имеет возможность пользоваться принадлежащей ему на праве собственности вещью для удовлетворения своих потребностей самостоятельно). Основополагающим вещным правом является право собственности. Иные вещные права производны от права собственности. Субъект обязательственного права в обязательственных правоотношениях
8. может осуществлять это право только при условии, что ему окажут
9. содействие обязанные лица;
10. по признаку основного хозяйственного назначения земель
11. (сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и др.);
12. по их субъектному составу (граждане, юридические лица, должностные лица, публичные образования);
13. по характеру взаимоотношений их участников. Это могут быть отношения равноправия либо отношения подчиненности одной стороны другой .

Земельные правоотношения, как и любые другие правоотношения, включают следующие элементы: норму права, субъект правоотношения, объект правоотношения и содержание правоотношения.

Норма права – правило, которым следует руководствоваться в процессе решения вопросов, по поводу которых возникло отношение. По характеру воздействия на участников отношений норма может быть императивной, т. е. обязывающей или запрещающей совершать какие-либо действия, и диспозитивной, т. е. управомочивающей (разрешающей) участников отношений совершать действия по своему усмотрению или по взаимной договоренности.

Субъекты земельных правоотношений – участники земельных отношений. Состав участников определен ст. 5 ЗК РФ. Ими могут быть граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

В соответствии со ст. 124–125 ГК РФ Российская Федерация,

субъекты Российской Федерации, а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в имущественных отношениях на равных началах с иными участниками этих отношений – гражданами и юридическими лицами. От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные права и

обязанности органы государственной власти, от имени муниципальных образований – органы местного самоуправления .

В качестве субъектов земельных отношений могут выступать и иностранные граждане, и юридические лица, а также лица без гражданства. Однако их права на приобретение земельных участков в собственность определяются в соответствии со специальными нормами Земельного кодекса РФ, иными федеральными законами и могут быть ограничены.

Так, например, п. 3 ст. 15 ЗК РФ установлено, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

По объему и содержанию прав и обязанностей участники земельных отношений делятся на:

- собственников земельных участков, т. е. лиц, имеющих земельные участки на праве собственности;
- вторичных землепользователей – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или срочного пользования, не являясь их собственниками.

В зависимости от конкретной формы и специфических особенностей пользования землей в группе землепользователей выделяются:

- землевладельцы – лица, имеющие земельные участки на
- праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или договору субаренды;
- обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутами).

Все перечисленные субъекты, кроме собственников, в общем случае имеют земельные участки на праве пользования, не являясь их собственниками. Разграничение их по видам пользования (арендаторы, землевладельцы и т. п.) осуществляется по содержанию и объему правомочий .

Объектом земельных правоотношений считается индивидуально определенный (т. е. сформированный) земельный участок (или его части), по поводу которого возникают земельные отношения.

В сфере государственного управления земельным ресурсом объектами земельных отношений могут быть весь федеральный земельный фонд в целом, его составные части в пределах границ субъектов РФ, административно-территориальных образований, отдельные участки.

Статья 6 Земельного кодекса содержит исчерпывающий перечень объектов земельных отношений:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных земельным Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является такой участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует после раздела самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав другой категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами .

Известно, что вещи могут быть простыми и сложными, т. е. состоящими из совокупности отдельных вещей одного целевого назначения. В указанной совокупности выделяется главная вещь, которая

определяет судьбу остальных вещей, которые в этом случае называются принадлежностью. Принадлежность всегда следует судьбе главной вещи.

Земельный участок, относясь к числу недвижимых вещей, является вещью сложной. В тех случаях, когда участок и строения, сооружения принадлежат на праве собственности одному лицу, земельный участок вместе с расположенными на нем и прочно связанными с ним строениями и

сооружениями образует земельноимущественный комплекс, являющийся единым объектом земельноимущественных отношений. Земельный участок в этих случаях выступает в роли главной вещи, а строения и сооружения являются принадлежностью. Кроме зданий, строений и сооружений в качестве

принадлежности земли в земельно-имущественных отношениях

участвуют: почвенный покров, естественная растительность, защитные и мелиоративные насаждения и т. п., а также результаты работ по улучшению земли, полностью слившиеся с землей (планировка поверхности, террасирование склонов, химические мелиорации и т. п.) .

Содержание земельных правоотношений представляет собой конкретные права и обязанности участников этих отношений, совершающих свои действия в соответствии с правовыми нормами. Государство регулирует земельные отношения прежде всего в качестве органа власти, суверена. К такому виду регулирования относятся, например, издание санитарных и строительных правил, указаний по охране природы, земельно-планировочные ограничения и

предписания и др. Вместе с тем, будучи собственником земли, государство выступает в роли хозяйствующего субъекта, заинтересованного в наиболее производительном и рациональном использовании принадлежащей ему земли.

Эти качества государства (орган власти и хозяйствующий субъект) нередко настолько тесно переплетаются, что бывает трудно различить, в какой именно роли выступают его органы власти, принимая те или иные решения, касающиеся земли. Однако следует иметь в виду, что юридическая власть государства всегда выше, чем его полномочия собственника. Это может выражаться в том, в частности, что государственные органы власти, выполняя свои императивные полномочия, могут, исходя из высших интересов общества, вторгаться в хозяйственные функции соответствующих субъектов, разрешая, изменяя или отменяя те или иные их действия.

2.

Земельные отношения могут возникать, изменяться и прекращаться, и это их развитие, постоянная подвижность предусматриваются правовой нормой. Правовая норма указывает на юридический

факт (действие, бездействие, событие и т. п.), который порождает определенные права и обязанности для участников земельных отношений (отвод земельного участка, изменение его границ, полное

его изъятие или частичное уменьшение и т. д.). При этом она исходит из подвижности земельных отношений . Конкретные жизненные обстоятельства, с которыми нормы права связывают возникновение, изменение или прекращение правоотношений носит название юридического факта.

Юридическим фактом, служащим основанием для возникновения отношений по поводу предоставления земли, является заявление (ходатайство) об этом заинтересованного лица. На этой первоначальной стадии земельных отношений могут производиться обследования затребованного участка,

необходимые согласования и другие действия. Юридическим фактом, служащим основанием для следующей стадии земельных отношений – отвода земли, выступает решение компетентного органа о предоставлении заявителю данного

конкретного участка. Юридическим фактом, создающим право на отвод заявителю участка, может служить также договор, например, при предоставлении земли в аренду.

Затем наступает стадия непосредственного пользования землей, что связано с рядом юридических действий (фактов). При этом возникают отношения по внутрихозяйственной организации землепользования (землеустройства), выполнению договорных обязательств и т. д. Таким образом, в возникновении и развитии земельных правоотношений проявляется реальная жизнь земельного законодательства, т. е. применение норм земельного права. При этом

завершение одних правоотношений служит основанием для возникновения других.

Изменение земельных правоотношений в процессе использования земли всегда связано с последующей эволюцией тех или иных действий и событий, а также развитием законодательства. Так, арендатор при ухудшении условий пользования землей, вызванном стихийным явлением, вправе требовать изменения ранее указанных в договоре обязательств (например, если понес значительные убытки от засухи, пыльной бури, наводнения и т. п.). Следовательно, изменяются права и обязанности владеющего землей лица.

Прекращение земельных правоотношений обычно происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком. Основанием для такого прекращения служат договор о продаже земельного участка, решение компетентного государственного органа об изъятии земли для государственных или муниципальных нужд и т. д. Основанием для прекращения земельных правоотношений могут быть также такие события или действия (юридические факты), как смерть гражданина – собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли (если срок договора об аренде не возобновляется), добровольный отказ от земельного участка и т. д. Прекращение земельных правоотношений бывает полным или частичным. Так, при уменьшении размеров земельного участка происходит прекращение пользования им лишь в определенной части, соответствующей уменьшению его размеров. При других обстоятельствах, указанных в законе, пользование прекращается полностью.

Правоохранительные земельные отношения прекращаются после совершения участником или участниками этих отношений действий, устраняющих правонарушение. Если нарушитель земельного закона привлечен к юридической ответственности, то акт применения взыскания (наказания) означает прекращение охранительных земельных правоотношений .

3.

Современная система прав на земельные участки основывается на едином первичном праве – праве собственности. Собственность – это вид общественных отношений, выражающийся в том, что одни лица свободно господствуют над тем или иным объектом, и вмешательство в это господство иных лиц не допускается. При этом соответствующие отношения закреплены и

охраняются силой государства

Право собственности на землю – это урегулированные нормами права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

В объективном смысле право собственности на землю представляет собой совокупность норм права, регулирующих отношения собственности на землю. Соответствующие нормы содержатся в различных отраслях российского права: конституционном (ст. 9, 36 Конституции РФ), гражданском (ст. 260, 261 и др. ГК РФ), земельном (глава III ЗК РФ), лесном (ст. 8 и др. Лесного кодекса Российской Федерации, далее – ЛК РФ) и др.

В субъективном смысле право собственности на землю представляет собой закрепленную за определенным собственником юридическую возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим конкретным ему земельным участком (или его частью). Правоотношение собственности – это абсолютное, вещное правоотношение. Собственнику как управомоченному субъекту противостоит неограниченный круг обязанных лиц, обязанность которых заключается в воздержании от действий, нарушающих права собственника (т. е. носит пассивный характер) . В отношениях собственности выделяют внутреннюю и внешнюю стороны. Внутренняя сторона выражается в проявлении воли лица относиться к земельному участку или земельной доли как к собственной вещи. Внешняя сторона проявляется в устранении притязаний третьих лиц на чужие для них земельный участок или земельную долю. Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц (ст. 261 части первой ГК РФ). Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Владение земельным участком представляет собой обладание им как своим. По сравнению с собственностью на другое имущество, которое собственник может переместить в нужное для него место, сделать недоступным для посторонних и даже спрятать от них, право собственности на землю достаточно специфично – земля неперемещаема, поэтому господство над ней несколько ограниченно,

оно представляет собой определенную условность. Собственник может беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать его под контролем, включая право не допускать на него иных лиц, обозначить для них, что участок находится во владении (путем установления межевых знаков, а также возведения ограждений). При этом следует учитывать, что, если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику (ст. 262 части первой ГК РФ).

Пользование земельным участком – это возможность хозяйственной (выращивание растениеводческой продукции, возведение различных построек и т. п.) и иной эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и качеств для удовлетворения своих различных материальных и нематериальных потребностей (в том числе получения благодаря земле дохода). При этом многие собственники не пользуются землей непосредственно, а предоставляют ее во владение и пользование другим лицам: в этом случае у собственника

сохраняется право на опосредованное извлечение выгоды из принадлежащей ему земли – через арендную плату за землю. Это характерно, в частности, для государства как земельного собственника. Распоряжение земельным участком (право определять его юридическую судьбу) состоит в праве собственника:

1. отчуждать земельный участок в собственность другим лицам (продавать, дарить, обменивать, завещать и т. д.);
2. передавать права владения, пользования и распоряжения участком (оставаясь при этом собственником);
3. отказаться от права собственности. Такой отказ допускается только для граждан и юридических лиц. Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования отказаться от земельной собственности не могут;
4. передавать участок по наследству, в залог, в доверительное управление и т. д. Распоряжение также предполагает возможность необратимого изменения фактического состояния земельного участка, например, его застройки, перепланировки ландшафта .

Нормативно-правовую основу регулирования отношений собственности на земельные участки составляют законодательные акты:

1. общего характера – Конституция РФ (ст. 9 и 36); Гражданский
2. кодекс РФ, ч. 1. (главы 13–17);
3. земельного законодательства – Земельный кодекс РФ (главы III и VI); ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
4. законодательства о приватизации – ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»; Постановление ФАС Северо – Кавказского округа от 25.12.2012 г. № А-32-19919/2010.

5. федеральные законы, устанавливающие режим объектов федерального значения – Федеральный закон от 29.12.1994 г. № 79-ФЗ «О государственном материальном резерве», Федеральный закон от 03.04.1995 г. № 40-ФЗ «Об органах федеральной службы безопасности», и другие федеральные законы.

Положения об экономических основах регулирования земельных отношений в Российской Федерации закреплены в ст. 9 Конституции РФ, предусматривающей многообразие форм собственности на землю и другие природные ресурсы.

Земельные участки могут находиться в государственной, муниципальной и частной собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции РФ).

В силу данной нормы субъектами права собственности на земельные участки могут являться Российская Федерация, ее субъекты, муниципальные образования, юридические и физические лица.

Все формы собственности обеспечиваются равной защитой (п. 2 ст. 8 Конституции и Глава III ЗК РФ).

Государственная собственность на землю в Российской Федерации – имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации и субъектам Российской Федерации (ст. 214 ГК РФ).

Для регулирования отношений собственности на землю принципиальное значение имеет норма о презумпции государственной собственности на землю и другие природные ресурсы.

Согласно п. 2 ст. 214 ГК РФ земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, являются государственной собственностью. Согласно п. 1 ст. 16 ЗК РФ государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований.

Разграничение государственной собственности на федеральную и собственность субъекта РФ в соответствии с п. «г» ч. 1 ст. 72 Конституции РФ отнесено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ. Первым актом, предусмотревшим разграничение объектов государственной собственности, явилось постановление Верховного Совета РСФСР от 27 декабря 1991 г. № 3020/1. Непосредственно в отношении земель правила разграничения не предусматривались, но правовая судьба земельного участка была связана с юридическим статусом объекта, расположенного на нем. В 90-е гг. были подписаны договоры о разграничении предметов ведения и делегировании между Российской Федерацией и субъектами РФ.

В свою очередь субъекты РФ определяли перечень муниципальных земель.

Статья 18 ЗК РФ к собственности субъектов Российской Федерации относит земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами;
- право собственности субъектов Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

- которые приобретены субъектами Российской Федерации по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы субъектам Российской Федерации из федеральной собственности.

Использование земель, находящихся в государственной собственности, осуществляется, как правило, путем создания государственных унитарных предприятий либо путем передачи земель частным землепользователям на вторичных правах, например, в аренду.

Правом муниципальной собственности на землю обладают органы местного самоуправления. Несмотря на то, что данная форма собственности была провозглашена еще в 1992 г. Законом «О местном самоуправлении», долгое время в отношении муниципальной собственности был известен только ее субъект – орган местного самоуправления. Поскольку правом муниципальной собственности обладают негосударственные органы власти, необходимо было детально урегулировать, какие земли и в каком порядке могут быть переданы органам местного самоуправления. Однако это было выполнено только в 2001 г. в ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

В муниципальную собственность городов, районов (кроме районов в городах), сельских поселений, а также других муниципальных образований для обеспечения их развития передаются земли, находящиеся в государственной собственности. В муниципальную собственность могут включаться земли, приобретаемые по решению местной администрации у других собственников земельных участков путем их выкупа в установленном порядке. Управление и распоряжение муниципальными землями осуществляются органами местного самоуправления.

В соответствии со ст. 19 ЗК РФ муниципальная собственность включает земельные участки:

- которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;
- право муниципальной собственности на которые возникло при
- разграничении государственной собственности на землю;
- которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством;
- которые безвозмездно переданы в муниципальную собственность из федеральной собственности.

В собственность муниципальных образований для обеспечения их развития могут безвозмездно передаваться земли, находящиеся в государственной собственности, в том числе за пределами границ муниципальных образований. Также в муниципальную собственность могут быть безвозмездно переданы земельные участки, находящиеся в федеральной собственности или в собственности субъектов Российской Федерации, для их

последующего бесплатного предоставления гражданам. Для этой же цели допускается безвозмездная передача земельных участков, находящихся в собственности одного муниципального образования, в собственность другого муниципального образования (при этом следует учитывать двухуровневость современного отечественного муниципального устройства, когда городские и сельские поселения входят в состав муниципальных районов).

Права и обязанности в отношении земель, находящихся в муниципальной собственности, в том числе управление и распоряжение

ими, осуществляются органами местного самоуправления в рамках их компетенции – указанные органы могут предоставлять земельные

участки в собственность, владение, пользование и аренду физическим и юридическим лицам, а также совершать иные .действия

Частная собственность на землю подразделяется на несколько видов в зависимости от правообладателя: индивидуальная собственность граждан и юридических лиц; общая собственность, подразделяемая на общую совместную, т. е. без определения долей, принадлежащих каждому участнику общей совместной собственности, и общую долевую собственность, когда доля каждого сособственника известна заранее.

Юридические лица, так же как и граждане, могут по своему желанию объединять находящиеся в их собственности земельные

участки и использовать их на праве общей совместной и общей долевой собственности.

В процессе земельной реформы граждане и их объединения могут приобретать в частную собственность земельные участки за плату или бесплатно из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (приватизация). Кроме того, они могут это сделать путем совершения иных сделок с землей, предусмотренных земельным законодательством .

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Общая собственность на земельные участки возникает в случаях, предусмотренных законодательством, или путем добровольного объединения собственниками принадлежащих им земельных участков. Соответственно, этот вид собственности возникает либо в силу закона, либо по заключаемому между собственниками договору.

Например, Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» установлено, что земельный участок, как и любое иное имущество фермерского хозяйства, принадлежит его членам на праве общей совместной собственности, если соглашением между ними не установлено право общей долевой собственности.

Земельные участки, расположенные под многоквартирными жилыми домами, являются общей долевой собственностью всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Существует два вида общей собственности – совместная и долевая.

При общей совместной собственности доли участников не определены, т. е. право является бездолевым. Участники общей сов местной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, владеют и пользуются имуществом сообща. Сделки по распоряжению имуществом могут совершаться любым участником совместной собственности, при этом предполагается, что он действует с согласия других собственников. Доли участников общей совместной собственности устанавливаются лишь при решении вопроса о выделе из нее или разделе общего имущества. При этом, если иное не установлено законом или соглашением собственников, их доли, определяемые при разделе имущества, признаются равными. При общей долевой собственности каждому из ее участников принадлежит определенная доля в праве на общий объект. Эти доли не обязательно могут быть равными. Содержание права общей долевой собственности складывается из долевых правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом, а также из правомочий сособственников по распоряжению своими долями.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по той цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Однако это правило не распространяется на продажу с публичных торгов. Специальные нормы, регулирующие отношения по поводу оборота долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, содержатся в законе «Об обороте

земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ (ст. 12–18).

4.

Право собственности является наиболее полным по содержанию вещным правом. В отличие от права собственности, вещные права лиц, не являющихся собственниками, представляют собой права на чужую вещь. Понятие прав на чужое имущество было известно еще древнему римскому праву, когда под ними понималось юридическое господство, принадлежащее одному лицу относительно некоторых сторон вещи, находящейся в собственности другого лица. Вещное право в РФ предполагает полную свободу субъекта

данного права пользоваться и извлекать выгоду любого рода из любой материальной вещи, находящейся в собственности. Земельные вещные права

допускают возможность использования участка в целях личного характера – сдачи в аренду, продажи и дарения. Вещные права лиц, не являющихся собственниками земельных участков – это более узкие по объему и содержанию права землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков по сравнению с правом собственности, так как субъекты вещных прав владеют и пользуются чужим имуществом в меньшем объеме,

чем собственники и только в определенном направлении и целях.

Наряду с правом собственности ст. 216 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) предусматривает такие вещные права на землю, как:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным
- участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ);
- – право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Право постоянного (бессрочного) пользования землей является самым распространенным видом прав на землю. Основанием возникновения такого права является решение государственных органов исполнительной власти, на основании которых впоследствии оформляются правоустанавливающие документы, то есть возникает это право в административном порядке.

Ранее, до вступления в силу нового Земельного кодекса РФ, земельный участок, находящийся в постоянном (бессрочном) пользовании мог быть оформлен в собственность или предоставлен в аренду .

В настоящее время землевладельцы не обладают таким правом. Они могут владеть и пользоваться землей, но сдать в аренду или продать земельный участок может только собственник. В случае, если гражданин приобрел землю на праве бессрочного пользования до вступления в силу нового Земельного кодекса, он сохраняет за собой данное право.

Согласно статье 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование предоставляется только на основании решения уполномоченного органа.

Участок может быть предоставлен в постоянное (бессрочное)

пользование исключительно:

1. органам государственной власти и органам местного самоуправления;
2. государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);
3. казенным предприятиям;
4. центрам исторического наследия президентов Российской Федерации.
5. Юридическим организациям земельные участки на праве бессрочного пользования предоставлены не будут. Они могут получить (или же

переоформить имеющийся) земельный участок в собственность или получить его в аренду в установленные сроки.

В соответствии со ст. 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ), в случае, если юридические организации не переоформили бессрочное право пользования землей или же не уложились в поставленные сроки, они будут привлечены к ответственности, установленной в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях (наложение штрафа в размере от 20 до 100 тыс. руб.).

В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходит в порядке правопреемства (подразумевается переход юридических обязанностей от одного лица к другому в отношении объекта правоотношения).

Право бессрочного пользования землей должно осуществляться только в соответствии с целями и условиями, на которых оно было предоставлено и которые в обязательном порядке прописаны в договоре.

Согласно статье 39.14 ЗК РФ земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование в следующем порядке:

1. составляется схема расположения земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать, и не утвержден
2. проект межевания территории;
3. в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом предоставляется заявления о предварительном согласовании
4. предоставления земельного участка в случае если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории;
5. принятие решения о согласовании;
6. выполнение кадастровых работ по выделению земельного участка в соответствии с проектом межевания территории;
7. осуществление государственного кадастрового учета земельного участка и, при необходимости, государственная регистрация прав государственной или муниципальной собственности;
8. подача в уполномоченный орган заявления заинтересованного гражданина или юридического лица о предоставлении земельного участка;
9. заключение договора купли-продажи, договора аренды земельного участка, договора безвозмездного пользования земельным участком, принятие уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно, в постоянное (бессрочное) пользование.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка подаются или направляются в уполномоченный орган гражданином или юридическим лицом лично, посредством почтовой связи на бумажном носителе, в форме электронных документов с использованием информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет». В решении о предоставлении земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования необходимо указать (ст. 39.9 ЗК РФ):

- кадастровый номер земельного участка;
- наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае, если земельный участок предоставляется юридическому лицу;
- наименование органа местного самоуправления или государственной власти в случае предоставления им земельного участка.

Основания для отказа в предоставлении земельного участка,

находящегося в муниципальной или государственной собственности, на праве постоянного (бессрочного) пользования указаны в статье 39.16 ЗК РФ.

Согласно данной статье уполномоченный орган принимает решение об отказе на основаниях:

– если в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое по закону не имеет права на приобретение земельного участка;

– в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды, за исключением некоторых случаев;

– указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок образован в результате раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, за некоторым;

– на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам; или же находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

– земельный участок является изъятым из оборота или ограниченным в обороте и его предоставление не допускается на праве, указанном в заявлении о предоставлении земельного участка;

– земельный участок является зарезервированным для государственных или муниципальных нужд;

– земельный участок образован из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, то есть этот участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

– земельный участок является предметом аукциона;

– в отношении земельного участка, опубликовано извещение о предоставлении земельного участка для индивидуального жилищного

строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

– разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка;

– земельный участок не включен в утвержденный в установленном Правительством Российской Федерации порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд;

– площадь земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении земельного участка садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, превышает предельный размер;

– земельный участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения и т. д.;

– земельный участок предназначен для размещения здания, сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации и т. д.;

– предоставление земельного участка на заявленном виде прав не допускается;

– земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, не установлен вид разрешенного использования;

– земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

– если принято решение о предварительном согласовании его предоставления, срок действия которого не истек;

– земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд и указанная в заявлении цель предоставления такого земельного участка не соответствует целям, для которых такой земельный участок был изъят;

– границы земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»;

– площадь земельного участка, превышает его площадь, указанную в схеме расположения земельного участка, проекте межевания территории или в проектной документации лесных участков, в соответствии с которыми такой земельный участок образован, более чем на десять процентов.

Право пожизненного наследуемого владения землей Статья 265 ГК РФ указывает, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретается гражданами по основаниям и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. В настоящее время земельные участки на данном праве право пожизненного наследуемого владения больше не предоставляются. Ст. 266 ГК РФ закрепляет право субъекта пожизненного наследуемого владения возводить на земельном участке здания, сооружения, приобретая на них право собственности. Аренда земельных участков – один из основных видов временного пользования землей, при котором собственник

земли сам непосредственно не использует ее, а передает арендатору по договору за определенную плату.

Основные положения об аренду указаны в главе 34 ГК РФ (часть 2), а также в ст. 22 ЗК РФ. Договорный статус аренды земельного участка отличает ее от

других видов пользования землей – постоянного (бессрочного), пожизненного наследуемого владения, где режим землепользования устанавливается нормами закона в бездоговорном порядке. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю)

имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Арендодателями государственной земли являются соответствующие государственные органы, управомоченные законом или собственником сдавать землю в аренду: как правило, исполнительные органы субъектов Российской Федерации – в отношении земель, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации: федеральные органы – в отношении федеральных земель. Арендодателями земель, находящихся в муниципальной собственности, являются муниципальные органы. Земли частных собственников сдаются

в аренду ими самими.

Арендодателями могут быть лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду. Арендаторами могут быть граждане, их объединения, хозяйственные товарищества, акционерные общества, другие юридические лица, иностранцы, лица без гражданства, международные организации, а также иностранные государства. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Договор аренды имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Арендатор имеет право: самостоятельно хозяйствовать на земле, соблюдая ограничения, установленные договором, использовать для нужд хозяйства (без права продажи) имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды; возводить хозяйственные и другие постройки, если это обусловлено договором.

Так же арендатор имеет право с согласия собственника сдавать земельный участок в субаренду (ст. 615, 618 ГК РФ), передавать права аренды в залог для обеспечения взятых на себя обязательств, вносить арендные права в качестве взноса в уставный капитал или паевого взноса в имущество юридического лица.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (ст. 615 ГК РФ). По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется

имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества; переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены

арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора; арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре

в разумные сроки; имущество в силу обстоятельств, за которые

арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях

преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.

Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Арендатор обязан: использовать земельный участок в соответствии с договором, своевременно вносить арендную плату, соблюдать ограничения (сервитуты) в использовании данного земельного участка, установленные законом или договором (ст. 614–616 ГК РФ).

Арендодатель имеет следующие права, закрепленные в ст. 619 ГК РФ: получить от арендатора информацию о состоянии использования земли, своевременного получения арендной платы, расторгнуть договор досрочно, если арендатор пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора, ухудшает качество угодий, более двух раз подряд по истечении срока не вносит арендную плату. Обязанностью арендодателя являются передача земельного участка арендатору в сроки и в состоянии, отвечающем условиям договора, предупреждение арендатора о правах третьих лиц на участок и других ограничениях при использовании участка.

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды.

При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности (ст. 22 ЗК РФ), без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать

эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия. Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Основные положения:

Сервитут согласно ст. 216 ГК РФ относится к вещным правам.

Также, согласно ст. 274 ГК РФ, собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции

и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В ст. 294, 295 ГК РФ рассмотрено право хозяйственного ведения имуществом.

Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с ГК РФ.

Согласно ст. 295 ГК РФ, собственник имущества, находящегося в хозяйственном ведении, в соответствии с законом решает вопросы: создания предприятия, определения предмета и целей его деятельности, его реорганизации и ликвидации, назначает директора (руководителя) предприятия, осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью принадлежащего предприятию имущества.

Собственник имеет право на получение части прибыли от использования имущества, находящегося в хозяйственном ведении предприятия.

Предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество, сдавать его в аренду, отдавать в залог, вносить в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться этим имуществом без согласия собственника.

Остальным имуществом, принадлежащим предприятию, оно распоряжается самостоятельно, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

Право оперативного управления

В соответствии со ст. 296 ГК РФ, учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества. Собственник имущества вправе изъять излишнее, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество, закрепленное им за учреждением или казенным предприятием либо приобретенное учреждением или казенным предприятием за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятым у учреждения или казенного предприятия, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

Согласно ст. 297 ГК РФ, казенное предприятие вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним имуществом лишь с согласия собственника этого имущества.

Казенное предприятие самостоятельно реализует производимую им продукцию, если иное не установлено законом или

иными правовыми актами.

Порядок распределения доходов казенного предприятия определяется собственником его имущества.

Безвозмездное пользование земельными участками Согласно ст. 39.9 ЗК РФ, договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, или с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

1. лицам, указанным в п. 2 ст. 39.9 ЗК РФ, на срок до 1 года (органам государственной власти и органам местного самоуправления;
2. государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным); казенным предприятиям; центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий);
3. в виде служебных наделов работникам организаций на срок
4. трудового договора, заключенного между работником и организацией;
5. религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до 10 лет;
6. религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;
7. лицам, с которыми заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию определенных объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;
8. гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем 6 лет;
9. для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства, гражданам, которые работают по основному месту работы в некоторых муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем 6 лет;

10. гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;
11. гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем 5 лет;
12. гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений (включенные в установленный перечень), на срок не более чем 5 лет;
13. садоводческим или огородническим некоммерческим товариществам на срок не более чем 5 лет;
14. некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;
15. лицам, относящимся к коренным малочисленным народам на срок не более чем 10 лет;
16. лицам, с которыми заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и т. д., на срок исполнения указанного контракта;
17. некоммерческим организациям для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан на период осуществления данного строительства;
18. лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
19. лицу в случае и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»;
20. гражданину при предоставлении гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа;
21. Московскому фонду реновации жилой застройки, созданному субъектом Российской Федерации при определенных условиях;
22. акционерному обществу «Почта России».

5.

В соответствии со ст. 9 Конституции Российской Федерации земля используется и охраняется как основа жизни и деятельности народов России. Данная конституционная норма, содержащаяся в самой важной главе Конституции «Основы конституционного строя», выделяет землю как особый

жизненно важный объект общественных отношений, закрепляя тем самым необходимость установления особых правил ее использования и охраны.

В процессе реализации данного конституционного принципа органам государственной власти отводится главенствующая роль.

Именно на них лежит обязанность адекватного законодательного регулирования земельных отношений, четкой реализации законодательных предписаний путем осуществления исполнительно-распорядительной деятельности, но и, конечно, реализация правоохранительной и правовосстановительной функции в случае нарушения требований земельного законодательства.

Данные виды деятельности органов власти являются государственным регулированием земельных отношений, которое осуществляется для достижения определенных общественно полезных целей, основываясь на определенных принципах и определенными методами. Достижению поставленных целей способствует реализация органами власти отдельных функций государственного регулирования земельных отношений. Государственное регулирование земельных отношений осуществляется различными органами государственной власти, которые образуют систему органов государственной власти, осуществляющих государственное регулирование земельных отношений.

Государственное регулирование земельных отношений – это целенаправленная деятельность государственных органов по организации рационального использования земель и их охраны путем принятия экономико-правовых мер.

Основными функциям государственного регулирования земельных отношений являются:

- определение целевого назначения земель, перевод их из одной категории в другую;
- планирование использования земель;
- предоставление и изъятие земель, создание и развитие рынка недвижимости;
- охрана земель и контроль за их использованием;
- осуществление землеустройства, мониторинга и ведение государственного земельного кадастра;
- обеспечение исполнения земельного законодательства.

Основой государственного регулирования земельных отношений выступают такие общеправовые принципы, как: законность; гуманизм; справедливость; принцип неотвратимости юридической ответственности за правонарушение.

Также немаловажную роль при осуществлении государственного регулирования земельных отношений играют специальные отраслевые принципы, такие как:

- принцип презумпции экологической опасности любой хозяйственной деятельности;
- принцип приоритета природоохранных норм перед имущественными при регулировании земельных отношений;
- принцип экономического стимулирования природоохранной деятельности;
- принцип приоритета отдельных категорий земель;
- принцип профессионализма сотрудников государственных органов и др.

В зависимости от объекта можно разделить государственное регулирование земельных отношений на:

- осуществляемое в отношении земли как природного объекта и природного ресурса;
- осуществляемое в отношении земли как средства производства в сельском и лесном хозяйстве;
- осуществляемое в отношении земли как базиса жизнедеятельности человека;
- осуществляемое в отношении земли как объекта прав и недвижимого имущества.

По субъекту государственное регулирование земельных отношений можно разделить на:

- осуществляемое на федеральном уровне;
- осуществляемое на региональном уровне;
- осуществляемое органами местного самоуправления в отношении отдельных государственных полномочий, переданных им в соответствии с законодательством Российской Федерации .

Государственное регулирование земельных правоотношений осуществляется на федеральном, региональном и муниципальном уровнях.

Функции государственного регулирования земельных отношений различаются между собой субъектами их осуществления, местом и значением в системе регулирования, а также юридическими последствиями:

1. Российская Федерация:

- установление основ федеральной политики по регулированию земельных отношений;
- установление ограничений прав собственников, пользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также их обороноспособности;
- государственное управление мониторингом земель, земельным контролем, землеустройством и ведением государственного земельного кадастра;
- установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа для государственных и муниципальных нужд;
- изъятия для нужд Российской Федерации, в том числе путем выкупа;

- разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия по Конституции Российской Федерации, земельному кодексу и федеральным законам;
- управление и распоряжение землями федеральной собственности.

2. Субъекты Российской Федерации:
- изъятия, в том числе путем выкупа земель для своих нужд;
- разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель в границах субъекта Российской Федерации;
- иное полномочие, не отнесенное к Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления;
- управление или распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

3. Органы местного самоуправления:
- изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для муниципальных нужд;
- установление с учетом законов и правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- иные полномочия на решение вопросов использования и охраны земель местного значения;
- управление и распоряжение муниципальными земельными участками. Федеральный уровень

Федеральные органы:
- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.
- Министерство природных ресурсов.
- Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору.
- Министерство сельского хозяйства.
- Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и ее территориальные органы.
- Федеральное агентство лесного хозяйства.
- Министерство здравоохранения.

Представители федеральных органов законодательной власти:
- Государственная Дума.
- Совет Федерации.

Исполнительные органы субъектов РФ:
- Городские и региональные администрации.

- Отделы контроля над землями, подлежащими повышенной
- охране.
- Министерства имущества и природных ресурсов субъекта РФ.
- Отделы земельных отношений и строительства субъекта РФ.
- Главные управления лесами субъекта РФ и т. д.
- Органы местного самоуправления:
- Администрации городов, поселков, районов и сел.

Компетенция федеральных представительных и исполнительных органов, осуществляющих регулирование земельных отношений:

- Создание и изменение законодательной базы, которая контролирует все вопросы, связанные с землей. Указы, касающиеся данной сферы, подписываются президентом страны. Данные акты действуют на территории РФ. Госдума утверждает законы, а правительство издает постановления и другие подзаконные акты.
- Расчет налоговой ставки на землю, включая плату за аренду и нормативную стоимость земельных участков. В РФ действуют общие основания, по которым осуществляется оплата за пользование землей.
- Создание специальных программ, которые помогают оптимально использовать природные ресурсы и производить их охрану.
- Сюда относится контроль над исполнением разработанных схем и программ.
- Создание границ и правовых норм для территорий, требующих особой охраны.
- Внедрение принципов кадастра земли, отслеживание и организация использования земельных участков.
- Введение единого порядка, по которому государство осуществляет контроль над использованием земли.
- Создание методов, по которым охраняется имущественное право на участки, а также их использование.

Региональный уровень

Исполнительные органы субъектов РФ:

- Городские и региональные администрации.
- Отделы контроля над землями, подлежащими повышенной
- охране.
- Министерства имущества и природных ресурсов субъекта РФ.
- Отделы земельных отношений и строительства субъекта РФ.
- Главные управления лесами субъекта РФ и т. д.

Компетенция представительных и исполнительных органов субъектов РФ, осуществляющих регулирование земельных отношений:

- создание и подписание нормативных документов, которые не противоречат действующему законодательству и позволяют регулировать данную сферу;
- создание границ и правовых норм для территорий, требующих особой охраны в пределах определенного региона;
- аннулирование законодательных актов, принятых местными органами, которые противоречат действующему законодательству;
- внедрение норм, по которым предоставляются земельные участки;
- определение/изменение границ для районов в рамках субъекта страны;
- определение/изменение границ города или поселка, включая работу с генеральными планами для городов и поселков, которые располагаются в данном округе, области, крае или республики;
- определение фиксированной величины налога на землю, включая коэффициенты по отношению к номинальной стоимости земли, осуществление контроля над взиманием данного налога;
- внедрение метода, за счет которого возможно изменить целевое назначение территорий, а также их включение или исключение из какой-либо категории;
- внедрение программ оптимального использования ресурсов, действующих в определенном регионе, включая охранные мероприятия;
- отчуждение земель для потребностей государства или муниципалитета;
- введение налоговых льгот на землю;
- работы, касающиеся кадастра земли, контролирования и отслеживания того, как используются и охраняются территории.

Муниципальный уровень

Под муниципальными земельными отношениями в настоящем исследовании понимаются регулируемые нормами муниципального права земельные правоотношения, возникающие в процессе организации и деятельности местного самоуправления в различных муниципальных образованиях с учетом исторических и иных местных традиций.

В настоящий момент в России действуют Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» № 131-ФЗ от 06.10.2003 г. и Земельный кодекс РФ, согласно которым органы местного самоуправления могут самостоятельно определять условия использования муниципальных землепользовании, находящихся в границах муниципального образования, независимо от формы собственности на землю, и должны осуществлять контроль за использованием земель на территории муниципального образования.

Согласно действующим Земельному и Гражданскому кодексам РФ, земельные участки должны использоваться в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием, утвержденным генеральным

планом муниципального образования и проектами планировки и застройки, а также «Правилами землепользования и застройки муниципального образования» (ст. 85 ЗК РФ).

Органы местного самоуправления: администрации городов, поселков, районов и сел.

Компетенция органов местного самоуправления:

- право осуществлять владение, использовать и решать судьбу различных форм собственности, если они находятся в подчинении муниципалитета;
- планирование и принятие местного бюджета, введение величины налогов;
- контроль над использованием водных ресурсов, добычей полезных ископаемых, строительных недр, предназначенных для возведения различных конструкций под землей;
- переход в собственность, предоставление земли в пользование (касается физических лиц и организаций);
- регистрация прав собственников на участки;
- отчуждение земли в пользу государства или муниципалитета;
- разработка норм, по которым осуществляется использование территорий, а также контролирование их надлежащего использования;
- работы касательно надзора, планирования, реализации проектов, по которым осуществляется застройка муниципалитетов;
- расчет платы за земельные участки, ставок платы за аренду
- земли, установление налоговых льгот на землю для определенных
- категорий граждан;
- сбор платы за земельные участки;
- корректировка нормативов по стоимости земли согласно актуальному законодательству;
- решение спорных ситуаций, касающихся земельных участков;
- защита прав на землю, включая право пользоваться ею.

Контрольные вопросы:

1. Что такое земельные отношения?
2. Что такое земельные правоотношения?
3. Как классифицируются земельные правоотношения?
4. Что такое норма права?
5. Что относится к субъектам земельных правоотношений?
6. Что является объектом земельных правоотношений?
7. Что такое собственность?
8. Что представляет собой владение земельным участком?
9. Что представляет собой пользование земельным участком?
10. Что представляет собой распоряжение земельным участком?
11. Уточните виды собственности на землю.
12. Что такое вещное право?