

# Земельное право



**ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО – Это отрасль права, регулирующая отношения по использованию и охране земельных ресурсов. (ст. 3 ЗК РФ)**



Метод земельного права — это совокупность юридических приемов и способов воздействия на участников земельных отношений.

Методы земельного права, с помощью которых регулируются земельные правоотношения в Российской Федерации, представлены двумя вариантами — это административно-правовой метод и метод дозволения.

### Целевое назначение

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)
- земли промышленности,
- энергетики,
- транспорта,
- связи,
- радиовещания,
- телевидения,
- информатики,
- земли для обеспечения космической деятельности,
- земли обороны,
- безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

## Участники земельных отношений

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. 2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным Кодексом, федеральными законами. 3. Для целей Земельного Кодекса используются следующие понятия и определения:

**собственники земельных участков** — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**землепользователи** — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**землевладельцы** — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**арендаторы земельных участков** — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору \*аренды, договору субаренды;

**обладатели сервитута** — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

К отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство:

- о недрах,
- лесное законодательство
- водное законодательство,
- законодательство о животном мире,
- об охране окружающей среды,
- об охране атмосферного воздуха,
- об особо охраняемых природных территориях и объектах,
- об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации,
- специальные федеральные законы и др.

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними **регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами»**

Пункт 1 статьи 3 ЗК определяет понятие земельных отношений: это отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Таким образом, земельные отношения имеют две составляющие: отношения по использованию земель и отношения по охране земель.

Прежде всего необходимо отметить, что названные данным пунктом в качестве составной части земельных отношений отношения по использованию земель не отождествляются с использованием земельными участками, регулируемым гражданским законодательством.

Этот вывод подтверждается тем, что рассматриваемая статья однозначно различает имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, регулируемые гражданским законодательством (п.3 ст.3 ЗК), и отношения по использованию земель как часть земельных отношений, регулируемых земельным

законодательством. Кроме того, в соответствии с комментарием к комментируемой статье земельное законодательство регулирует отношения, складывающиеся по поводу земли как основы жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а не по поводу земли как объекта гражданских прав в смысле ст.128 ГК.

В соответствии с п.2 статьи 3 ЗК к отношениям по использованию и охране недр, вод, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха



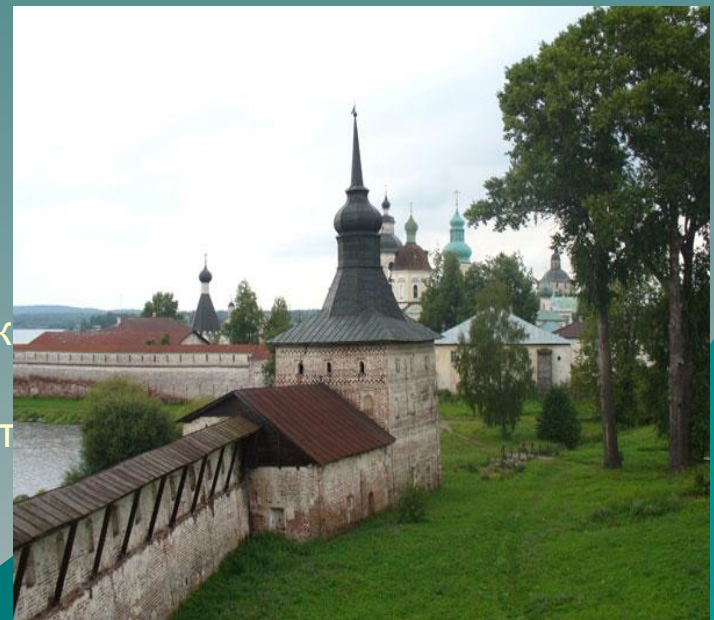
и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

Пункт 3 статьи 3 ЗК устанавливает, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, природоохранным, иным специальным законодательством.

Одно из возможных толкований п.3 может состоять в том, что в данном случае предусматривается возможность регулирования отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними непосредственно земельным законодательством. Однако такое толкование

противоречило бы положениям ЗК о предмете регулирования земельного законодательства, определенном в п.1, который не предусматривает возможности регулирования земельным законодательством имущественных отношений, основанных на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности их участников. Так отношения в соответствии с п.1 ст.2 ГК относятся к предмету регулирования гражданского законодательства



Таким образом на основании вышеизложенного можно сделать вывод, что земельное законодательство, исходя из целей своего предмета регулирования, определенных.

## Система земельного права

Система земельного права отражена в статье 2 Земельного кодекса РФ:

«1. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам.

2. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регуливающими земельные отношения.

3. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

4. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права»



Принципы земельного права напрямую закреплены в статье 1 Земельного кодекса РФ, которая так и называется «Основные принципы земельного законодательства»:

«1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

- 1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека;
- 2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;
- 3) приоритет охраны жизни и здоровья человека;
- 4) участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;
- 5) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

6) платность использования земли;

7) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

8) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

9) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

10) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земель.

Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам



# Источники права

**Источники права** – это внешние формы выражения правотворческой деятельности государства, в которых закрепляются, формулируются правила поведения, обязательные для исполнения.

Источник права (в широком смысле слова) – совокупность документов и принципиальных положений, на которые опирается правоприменитель в осуществлении своей деятельности, включая принципы мора- ли и правосознания.

Источник права (в узком смысле) – действующие в государстве официальные документы, устанавливающие или санкционирующие нормы права (правила поведения). Источники земельного права – законодательные и иные нормативные правовые акты, приняты е и изданные компетентным государственным органом и со- держащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Виды источников земельного права России:

1) Конституция РФ от 12 декабря 1993 г.;

2) федеральные законы:

а) Земельный кодекс РФ 2001 г.;

б) Гражданский кодекс РФ;

в) Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. 167 -ФЗ;

г) Лесной кодекс РФ от 29 января 1997 г. 22-ФЗ;

д) Федеральный закон от 18 июня 2001 г. 78-ФЗ - о землеустройстве.;

е) Федеральный закон от 2 Января 2000 г. 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»;

ж) Федеральный закон от 1 О января 2002 г. «Об охране окружающей природной среды»; . з)

Федеральный закон от 17 июля 2001 г. 101-ФЗ - О разграничении государственной собственности на землю»;

- и) Федеральный закон от 24 июля 2002 г. 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- к) Федеральный закон от 7 мая 2001 г. 49-ФЗ – О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.;
- л) Федеральный закон от 16 июля 1998 г. 101-ФЗ – о государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»; законы РФ, например Закон РФ от 11 октября 1991 г. 1738-1 – о плате за землю»; указы Президента РФ.;
- м) Указ Президента РФ – О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость. от 11 декабря 1993 г. 2130.;
- н ) Указ Президента РФ – О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности – от 14 февраля 1996 г. 198.;
- постановления Правительства РФ: а) постановление Правительства РФ – О порядке определения нормативной цены земли от 15 марта 1997 г. 1319.;
- б) постановление Правительства РФ от 2 октября 2002 г. 830 – Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота.;
- в) постановление Правительства РФ от 19 ноября 2002 г. 833 «О государственном земельном контроле.;
- нормативные правовые акты субъектов Федерации и органов местного самоуправления.;
- 3) общие принципы права.;
- 4) нормативные договоры.;
- 5) международные договоры, заключенные с иностранными государствами.;
- 6 ) Некоторые обладающие юридической силой обычаи.

Источники права представляют собой форму закрепления общеобязательных правовых норм. Такими формами могут быть правовой обычай, судебный и административный прецедент, нормативный акт и нормативный договор. В силу различных специфических условий развития в правовых системах государств могут существовать все или лишь некоторые из источников права.

В зависимости от этого принято различать англосаксонскую и континентальную системы права. В первой, которая действует в Великобритании, США, Канаде, Индии и некоторых других странах, наряду с нормативным актом и договором обычай и судебный прецедент играют важную роль в системе правового регулирования. В странах с континентальной системой права (Европа) обычай и судебный прецедент присутствуют в незначительной степени или отсутствуют совсем. Однако общей тенденцией развития права является усиление роли закона в правовом регулировании общественных отношений.

В российской системе права источниками права являются писанные законы — нормативные акты и нормативные договоры. В качестве источников права признаются также решения Конституционного Суда РФ, а также обычай в случаях, установленных законодательством. Можно сказать, что в России господствует континентальная система права, но при условии, что судебные, арбитражные и административные прецеденты, в том числе обобщенные в постановлениях высших судебных органов, не признаваемые источниками права, практически создают обычаи, традиции судебной, арбитражной и административной практики.

Благодаря этому они играют большую роль в правовом регулировании отношений внутри государства, придавая законодательству определенную интерпретацию. В качестве источника права обычай признается Гражданским кодексом. На основании обычая также регулируются отношения по использованию природных ресурсов малочисленными народами на территориях традиционного природопользования.

Тем не менее законодательство играет основную роль. Говоря о законодательстве, следует определить, что в соответствии с общепринятыми взглядами на понятие законодательства в его содержание включаются практически все действующие правовые принципы и нормы. Это не только содержащиеся в законах, но и те, которые существуют в составе подзаконных нормативных актов — постановлениях правительства, решениях местных властей, нормативных актах министерств и ведомств. Это так называемое широкое понятие законодательства, практически совпадающее с понятием права.

Первичным элементом законодательства является нормативный правовой акт, который представляет собой документ, объединяющий совокупность предметно связанных между собой норм. К ним относятся Конституция РФ, законы, кодексы, президентские указы, постановления правительства, ведомственные акты, конституции, уставы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ, нормативные постановления и решения местных органов самоуправления.

Неотъемлемыми атрибутами, признаками каждого нормативного акта являются его наименование и дата, а также указание того, кем он издан. В российской практике за последнее время появилось и такое положение, которое касается обязательного опубликования нормативного акта как условия его юридического признания. Если акт не опубликован, он не должен применяться. Для подзаконных нормативных актов обязательна их регистрация в Министерстве юстиции РФ. Отдельные нормативные правовые акты федеральных органов государственной власти подлежат государственной экологической экспертизе, проводимой на федеральном уровне.



В целях обеспечения контроля за соответствием нормативных правовых актов субъектов РФ Конституции РФ и федеральным законам, обеспечения единства правового пространства предусматривается ведение регистра нормативных правовых актов субъектов РФ.

## Субъекты и объекты земельных правоотношений

ЗК РФ установлено, что участниками земельных отношений могут быть только граждане Российской Федерации и российские юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (ст.5 ЗК РФ). В то же время ограничиваются права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков.

Перечисленные субъекты по общему правилу могут совершать любые сделки с землей, включая куплю-продажу. Вместе с тем согласно п.3 ст.15 ЗК Президентом РФ определяются перечни территорий (приграничные, а также имеющие особое значение: стратегическое, оборонное, национальное и т.п.), которыми они не могут обладать на праве собственности, в том числе купить или приобрести на иных основаниях в собственность.

В ЗК РФ определен четкий порядок разграничения участников земельных отношений на собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

Собственниками земельных участков Кодекс признает лиц, являющихся собственниками земельных участков, а к землепользователям причисляет лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

К землевладельцам ЗК РФ относит лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторами земельных участков признаются лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

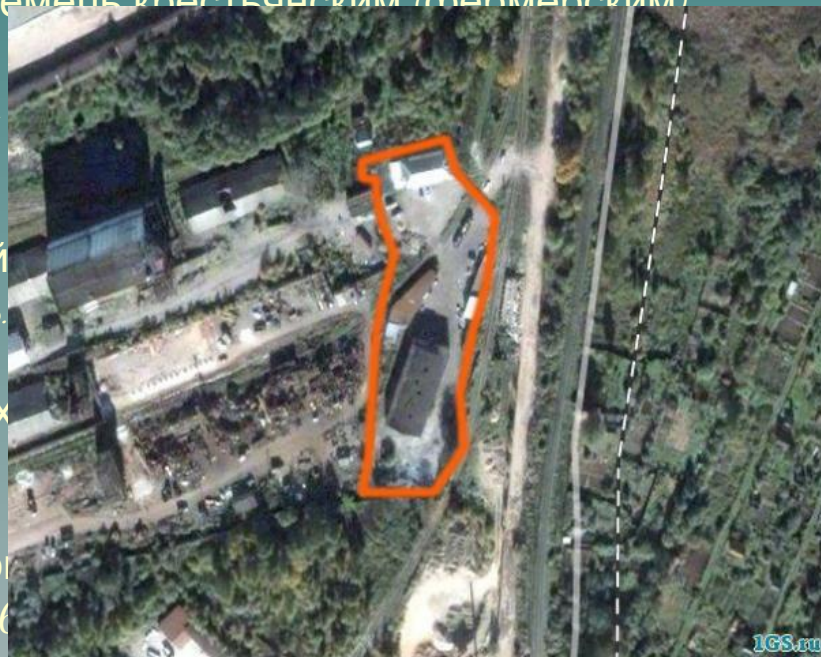
Обладателями сервитутов являются лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут). Среди перечисленных категорий отсутствуют лица, которым выданы свидетельства на право собственности на земельную долю.

Они также выступают участниками земельных отношений, хотя и не располагают участком, выделенным в натуре в счет принадлежащей им земельной доли, поскольку этот участок входит в земельный массив, находящийся, как правило, в пользовании сельскохозяйственной организации (п.5 ст.79 ЗК).

Но несмотря на то что в п.6 ст.27 ЗК по поводу оборота земель сельскохозяйственного назначения сделана отсылка к соответствующему Федеральному закону, Кодекс все же содержит ряд правовых норм по данным землям. Другое дело, что они разбросаны по всему Кодексу, в то время как в ЗК 1991 года их расположение было более компактным. Прежде всего о данных землях упоминается в специальной гл.14 "Земли сельскохозяйственного значения" и, кроме того, в отдельных статьях Кодекса. Так, в ст.33 ведется речь об установлении предельных норм предоставления земель крестьянским (фермерским)

хозяйствам. Нормы статей гл.7 "Прекращение и ограничение прав на землю" распространяются на них в полном объеме. Статья Закона о введении в действие Земельного кодекса запрещает менять целевое назначение сельскохозяйственных угодий и предоставлять их иностранцам в собственность.

Давая общее определение объектам земельных отношений, ЗК РФ исходит из подразделение таких объектов на землю как природный объект и природный ресурс и земельные участки, расположенные в пределах территории Российской Федерации, а также части земельных участков (ст.6)





ЗК РФ по-новому, в сравнении с ранее действующим законодательством, определяет земельный участок как объект земельных отношений. Им является часть поверхности земли (в том числе и ее почвенный слой), границы которой поддаются описанию и удостоверяются в установленном порядке.

Между тем такое определение не совсем точно. Это связано с тем, что не всегда понятия "земля" и "земельный участок" являются синонимами. Земля может представлять собой поверхность почвенного слоя, которую человек не огородил каким-либо образом. На земельном участке могут находиться произведенные людьми объекты (дороги, коммуникации, дренажные системы).

Кроме того, ничего не сказано о части воздушного пространства, располагающегося над поверхностью, занимаемой, например, многолетними насаждениями, или же о той части земли под поверхностью почвы, где могут залежать минералы. В ст.1 ЗК речь идет о земле в том числе "как недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю".

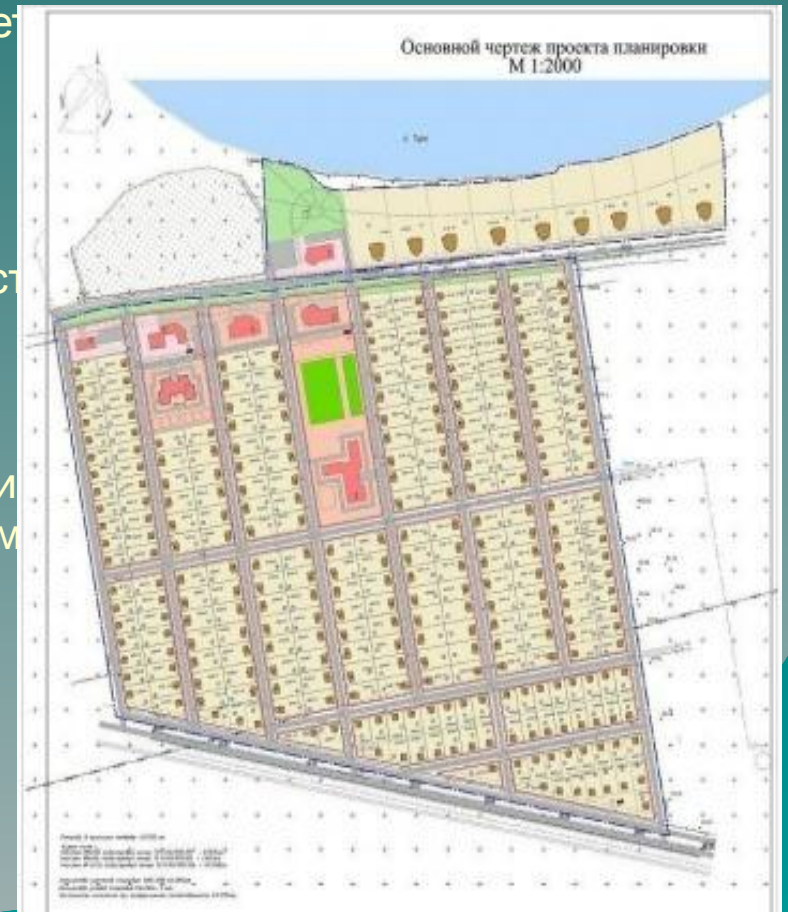
Более широкое определение сформулировано в Федеральном законе от 2 января 2000 г. "О государственном земельном кадастре": **земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также то, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Согласно ст.40 ЗК право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, замкнутые водоемы, расположенные на нем многолетние насаждения, если иное не установлено законом.

Земельный участок как объект земельных отношений может быть делимым и неделимым (п.2 ст.6 ЗК). Делимым является "земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами". Правда, из этого текста трудно уяснить, что служит объективным критерием для отнесения земельного участка к категории делимого или к категории неделимого (его размер, площадь, месторасположение, конфигурация, ландшафт и др.), каким образом исключить субъективный подход при необходимости раздела земельного участка на части.

В настоящее время немаловажное значение, имеет принцип подробного распределения всех земель по своему целевому назначению (ст.7 ЗК РФ). Это значит, что земли в Российской Федерации четко подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

ЗК РФ предусмотрена возможность указывать вышеперечисленные категории земель в актах федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов



Российской Федерации и актах Российской Федерации и актах органов местного самоуправления, регламентирующих порядок предоставления земельных участков, а также в договорах, предметом которых являются земельные участки, кроме того, в документах государственного земельного кадастра и документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кодекс возлагает на Правительство РФ обязанности по отнесению земель, находящихся в федеральной собственности, к определенным категориям, а также по их переводу из одной категории в другую.

За органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации ЗК РФ закрепляет определенные обязанности, в круг которых входит отнесение к той или иной категории земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности. На органы местного самоуправления возложены обязанности по отнесению земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, к определенным категориям и их переводу из одной категории в другую.

Земли, находящиеся в частной собственности, подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения и земли иного целевого назначения. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут относить земли к категориям или переводить их из одной категории в другую, в частности по землям сельскохозяйственного назначения, находящимся в частной собственности, а органы местного самоуправления могут выполнять те же функции, но в отношении земель иного целевого назначения, находящихся также в частной собственности.



Выполнила студентка группы  
2ЮД2 Аполонова А.А.

