

Земельные правоотношения

УЧЕБНЫЙ МАТЕРИАЛ ДЛЯ
САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

К ТЕМЕ № 6

Ефимова Галина Анатольевна

Цель занятия

- 1). Ознакомиться с основными понятиями по теме дисциплины;
- 2). Выработать алгоритм самостоятельного изучения и осмысления проблемных вопросов темы дисциплины
- 3). Ответить на вопросы занятия.

ПЛАН ЗАНЯТИЯ

1. Понятие и содержание земельных правоотношений;
2. Источники земельного права РФ;
3. Субъекты и объекты земельных отношений.
4. Виды и формы собственности на землю в РФ;
5. Виды и формы использования земель.

Литература

Основная учебная литература:

- Сулин М.А. Основы земельных отношений и землеустройства: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений, обучающихся по направлению подгот. "Землеустройство и кадастры"/ М.А. Сулин, Д.А. Шишов. - Санкт-Петербург: Проспект Науки, 2015.- 319 с.: табл.- Библиогр.: с.19 (10 назв.). - ISBN 978-5-906109-24-8: 960-00.

Дополнительная учебная литература:

- Сулин М.А. Землеустройство: учеб. пособие для с.-х. вузов / М.А. Сулин.- М.: Колос, 2009. - 401 с. - Библиогр.: с. 397. - ISBN 978-5-10-004028-6 : 208-00.

1 вопрос. Понятие и содержание земельных правоотношений

- Под «**земельными правоотношениями**» понимаются урегулированные нормами земельного права общественные отношения по поводу приобретения, использования и охраны земель, складывающиеся между органами власти, физическими и юридическими лицами.
- В ст. 3 ЗК РФ "Отношения, регулируемые земельным законодательством" приводится определение «земельных отношений»: отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. РФ.

Система земельно-правового регулирования – это совокупность взаимосвязанных элементов, регулирующих процесс использования и охраны земель.

В систему входят:

- 1) земля и земельные отношения, производственные отношения;
- 2) правовые институты (совокупность норм);
- 3) экономические законы;
- 4) хозяйственные процессы;
- 5) информационные потоки;
- 6) рыночные связи - рынок тем хорош, что он самостоятельно регулирует многие процессы;
- 7) организационные отношения;
- 8) другие.

Земельное право- базовый элемент механизма регулирования земельных отношений

Система нормативного обеспечения механизма государственного регулирования земельных отношений (посредством землеустройства и кадастров)

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Правовое обеспечение
землеустройства и кадастров
(законодательство и правовые институты)
Земельное право – совокупность
правовых норм, объединенных в правовые
институты и регулирующих земельные
отношения

Правовые институты, расположенные в определённой последовательности относительно их регулирующих функций, образуют систему земельного права

• Институты Общей части:

- 1) Общие положения
- 2) Право собственности и иные вещные права на землю
- 3) Право аренды
- 4) Основания возникновения, изменения и прекращения прав
- 5) Правовое регулирование сделок
- 6) Управление земельными ресурсами
- 7) Правовая охрана земель
- 8) Защита прав на землю и рассмотрение земельных споров

Институты Особенной части:

Правовой режим:

- 1. Земель сельскохозяйственного назначения**
- 2. Земель населённых пунктов**
- 3. Земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической промышленности, обороны, безопасности, иного специального назначения**
- 4. Земель особо охраняемых территорий и объектов**
- 5. Земель лесного фонда**
- 6. Земель водного фонда**
- 7. Земель запаса**

2 вопрос. Источники земельного права РФ

Земельное законодательство в совместном ведении РФ и субъектов РФ ст. 2 ЗК

Под источниками земельного права понимаются нормативно-правовые акты, устанавливающие, изменяющие или отменяющие земельно-правовые нормы, цель которых – регулирование земельных отношений.

В соответствии со ст. 2 ЗК
РФ источниками земельного
права являются:

- Конституция РФ,
- общепризнанные нормы и принципы международного права, международные договоры,
- федеральные законы,
- указы Президента РФ,
- постановления Правительства РФ,
- нормативные правовые акты иных федеральных органов исполнительной власти,
- законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ,
- нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Земельное законодательство включает:

- 1) Земельный кодекс**
- 2) Федеральные законы**
- 3) Законы субъектов РФ**
- 4) Другие кодексы, законы,
акты**

3 вопрос. Субъекты и объекты земельных отношений.

Субъектами земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Объекты земельных отношений

ст.6 ЗК

- 1) Земля как природный объект и природный ресурс
- 2) Земельный участок
- 3) Часть земельного участка
- Земельный участок как объект прав является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи.

Земельный участок.

В соответствии с Земельным кодексом РФ 2001 г. в первой редакции ст.6 : Земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок — это одно из основополагающих понятий в сфере земельных отношений и кадастра недвижимости.

Размер земельного участка характеризуется физической и геодезической площадями.

Физическая площадь — площадь земной поверхности с учётом неровностей физической поверхности земли (склонов, впадин, оврагов и т. п.).

Геодезическая площадь — площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Определяется по координатам характерных точек границы земельного участка.

Граница земельного участка — это фиксированный пространственный объект, главная функция которого — юридически и технически отделить землю данного участка от земель смежных территорий.

По характеру обозначения в натуре или на картографической основе при землеотводе следует различать два типа границ:

1) естественная граница — ее положение совмещено с существующими постоянными объектами местности (водотоки, лоцины, бровки оврагов, стены капитальных построек и оград). Такая форма границ не требует закрепления на местности, ее отображение на картографической основе получают путем дешифрирования аэроснимков или методом наземной инструментальной съемки характерных точек;

2) условная (суходольная) граница — ее линии на местности обозначаются специальными межами, закрепленными межевыми знаками в точках поворота прямолинейных отрезков, разделяющих территории смежных участков.

Геометрическое изображение земельного участка

Согласно Земельному кодексу РФ **земельный участок** — часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (рис. 4 б).

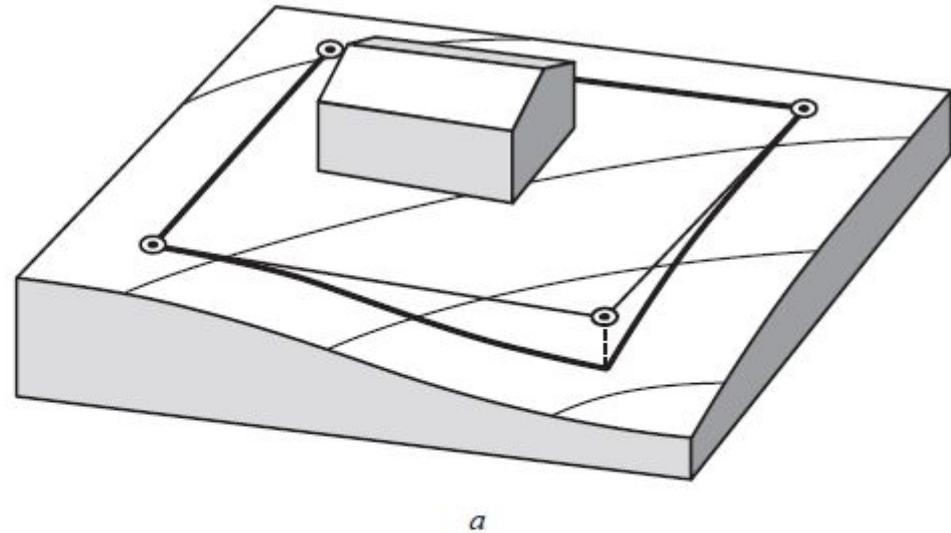
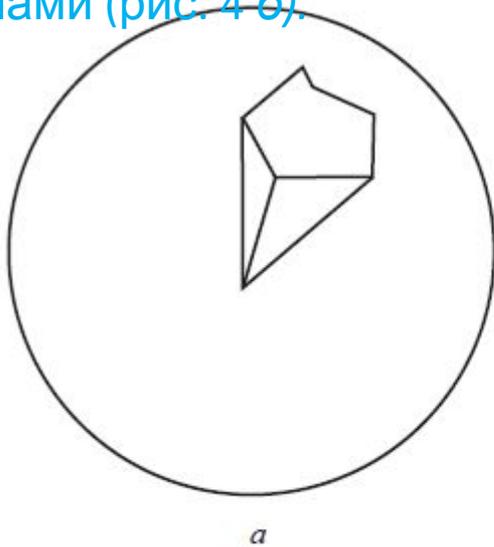


Рис. 4. Схематичное представление о земельном участке:

а — в атлантистском мире (Великобритания, Швеция, США);

б — в православном мире (Россия, Беларусь, Украина)

В ряде западных стран за земельный участок принимается конус от центра Земли, секущий земную поверхность по границе земельного участка и уходящий вверх в космическое пространство (рис. 4 а).

Улучшениями земельного участка называют такие усовершенствования, в результате которых либо изменяется качество земли, либо на ней создаются строительные объекты, прочно прикрепленные к земле (здания, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры и т.п.)

В строительной практике различают понятия «здания» и «сооружения».

Сооружением принято называть все, что искусственно возведено человеком для удовлетворения материальных и духовных потребностей общества, включая выполнение производственных процессов.

Зданием называют наземное сооружение, имеющее внутреннее пространство, в том числе помещения, а при необходимости – и подземную часть, предназначенное и приспособленное для того или иного вида деятельности.

Здание предусматривает более или менее длительное пребывание в них людей (жилые дома, заводские корпуса, вокзалы и т.д.)

Основной задачей здания является пространственная организация бытовых, трудовых процессов и отдыха людей.

Здания имеют в качестве основных конструктивных частей стены и крышу. В практике градостроительства прочие постройки принято относить к так называемым **инженерным сооружениям, предназначенным** для выполнения сугубо технических функций (телевизионные башни, туннели, шахты, станции метро, дымовые трубы, нефтяные скважины и резервуары, мосты, дороги, плотины, эстакады и т.д.) или для обслуживания населения (стадионы, бассейны, сооружения городского благоустройства и т.д.).

Инженерные сооружения, в общем случае, не предусматривают более или менее длительного пребывания в них людей.

Классификацию зданий и сооружений проводят по их функциональному назначению, типам, объемно-планировочным параметрам и эксплуатационным качествам. Так в зависимости от функционального назначения выделяют гражданские, промышленные и сельскохозяйственные здания, резко различающиеся по архитектурно-конструктивным решениям и внешнему облику. Далее возможно подразделение зданий по этажности, планировочным схемам, закономерностям формообразования, эксплуатационным качествам, материалу и т.п.

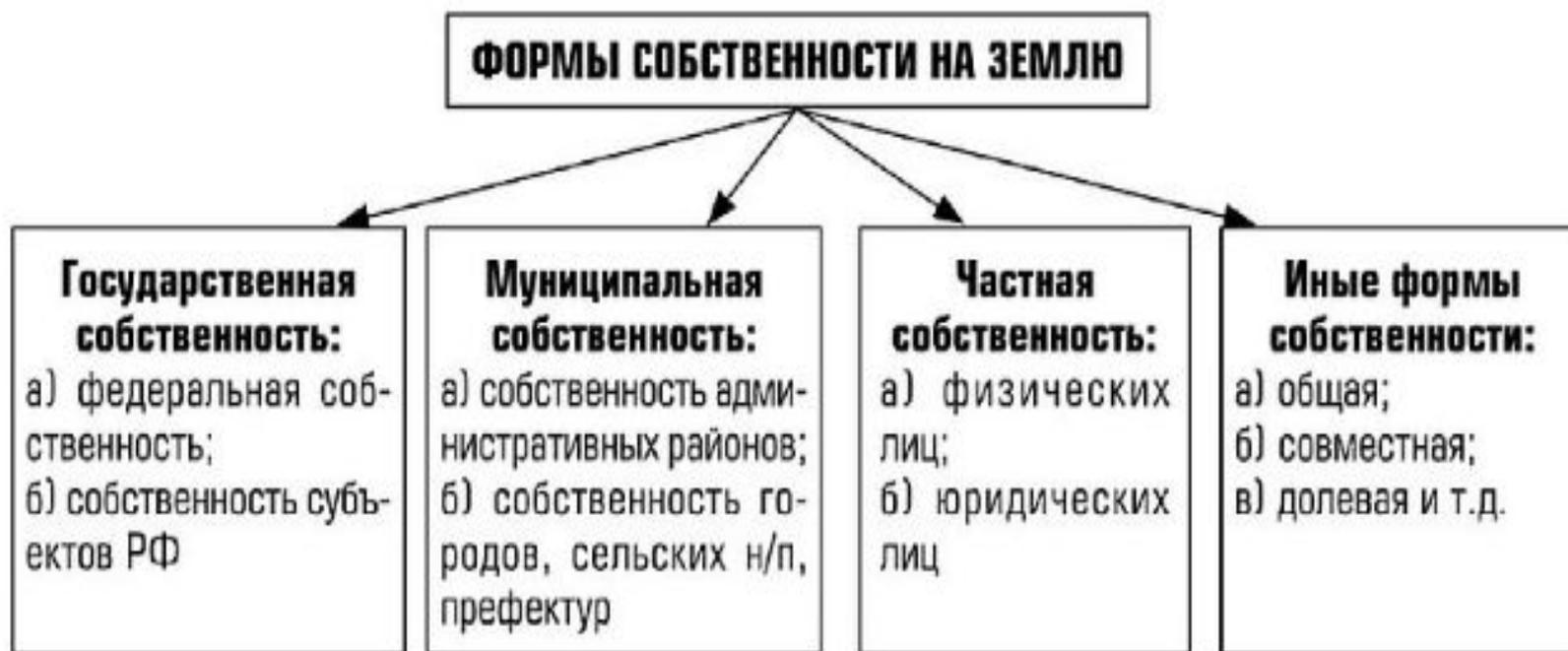
Сооружения, как объекты недвижимости, могут быть подразделены по их функциональному назначению. Выделяют градостроительные (наземные и подземные сооружения); энергообеспечивающие (нефтяные базы, теплоэлектростанции); инфраструктурные (транспортные и терминальные сооружения); промышленные (доменные и мартеновские печи); экологические (заводы по утилизации отходов и очистные сооружения); специальные сооружения военно-промышленного комплекса; передаточные устройства (нефте- и газопроводы, линии электропередач) и др.

Далее возможно подразделение сооружений по

- виду строительного материала, капитальности и сроку службы.

Комплексы зданий и сооружений различного назначения формируют среду жизнеобитания и жизнедеятельности человека, организуют пространство населённых пунктов.

4 вопрос. Виды и формы собственности на землю в РФ;



Основные формы собственности на землю

- Согласно ст. 9.2 Конституции РФ земля и другие природные ресурсы находятся в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

ВИДЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

1) Федеральная собственность

Состав земель: входит вся земля, которая прямо не передана в частную, муниципальную или собственность субъектов Федерации. Презумпция государственной собственности, исключающая наличие бесхозных земель. Целевое назначение — для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны границ и других общегосударственных функций.

2) Собственность субъектов Федерации.

Состав земель: в пределах территориальных границ, за исключением земель, переданных в федеральную, муниципальную, частную и иную форму собственности.

Целевое назначение — для решения задач субъекта Федерации.

Размер определяется путем разграничения земель между субъектом Федерации и муниципалитетами.

Распоряжение землей осуществляют органы государственного и местного самоуправления путем издания правовых актов.

Сами субъекты собственности не осуществляют хозяйственной эксплуатации земель.

Присвоение части земельной ренты через арендную плату и земельный налог.
Включение участка в фонд земель субъекта РФ не прекращает прав собственности, аренды, пользования

Земельная собственность при осуществлении землеустроительных действий выступает в первую очередь как социально-экономическая категория; она характеризует властные функции собственника и владельца земли по отношению к пользователю.

Муниципальная форма собственности

Муниципальная форма
собственности — это особый
вид собственности, не
относящийся к государственной,
но имеющий все характеристики
публичной собственности.

5. Виды и формы использования земель.

- Землевладение в практическом смысле предполагает и землепользование, поскольку опирается на определенный порядок пользования землей. Для выражения процесса и всего комплекса правового обеспечения использования земли в сельском хозяйстве применяются оба понятия — как землевладение, так и землепользование.

- В землеустройстве наиболее термин землепользование применяется для обозначения содержания производственной и общественной деятельности по использованию, охране земли и реализации цели ее предоставления.
- В этом случае землепользование выступает в виде земельного участка, предоставленного в установленном порядке предприятию, учреждению, организации, гражданину для определенных целей и отграниченного на местности. Совокупность таких участков в административном районе образует систему землепользования.

Ретроспектива понятия землепользования

С начала 2000-х годов землепользование рассматривается как процесс использования земли, а земельный участок - как объект права, существующий в отрыве от первичного значения земли - как природного компонента и средства производства, имеющий только границы, площадь и вид разрешенного использования.

Последствия

образование землепользований
происходило стихийно, без
участия специалистов по
землеустройству, определяющих
место землепользования в
системе природных
аглоландшафтов и экономики
страны

Практический аспект

В практике сложилось несколько понятий термина землепользование:

- для кадастра - это земельный участок - как часть земной поверхности, описанная границей.
- в юридическом поле землепользованием является совокупность прав и обязанностей по использованию земли.
- в землеустройстве это территория, которая используется в качестве средства производства.

Землеустроительный подход к пониманию землепользования

Понятие землепользование, рассматриваемое с точки зрения землеустройства, должно быть зафиксировано законодательно, и иметь следующее **содержание**: «сельскохозяйственное землепользование - это **совокупность земельных участков, объединенных единым технологическим процессом производства**».

В эту совокупность входят земельные участки, непосредственно выступающие как средство производства и те, которые обеспечивают это производство: земельные участки элементов инфраструктуры, производственных центров, а также земельные участки, обеспечивающие функционирование земли как природного ресурса (водные объекты, леса, болота и др.).

Источник (Семочкин, Репников, Афанасьев «Некоторые вопросы МХЗ в связи с перераспределением земель» МСХЖ N 4-2017 стр.23-27)

Критерии рациональности землепользования

Если характеристики
землепользования,
а именно размер, состав угодий,
расположение земель и границ
рациональны, то и
землепользование в целом
можно признать рациональным.

Правовой и кадастровый подход к пониманию землепользования

Землепользование в правовом и кадастровом понимании практически никогда не совпадает с логикой одного хозяйствующего субъекта.

Вопросы, связанные с внутренней организацией использования земли и развития производства, должны решаться на всей территории с учётом сложившейся инфраструктуры и ЭКОНОМИКИ

1. Первоначальными понятиями землепользования, были:

волости и земли, которые составляли вокруг городов одну неделимую территорию с их деревнями, селами, починками и пригородами. Принадлежали поземельным общинам.

2. По мере развития частной земельной собственности развивается вотчинное и поместное землепользование.

Одним из первых видов частной собственности было вотчинное землевладение, зародившееся при феодализме.

Вотчина - участок земли, который его владелец мог продавать, дарить, завещать, т. е. распоряжаться на праве полной собственности [Н. В. Бочков].

Вслед за вотчинным землевладением появляется поместное.

Историческая справка.

Поместья предоставлялись государством служивым людям на срок службы, они преобладали во второй половине XVI века.

Одновременно с этим было много церковных и монастырских землепользований.

В России до отмены крепостного права землепользования назывались:

починки, земли, села, деревни, вотчины, поместья, оклады, дачи.

После 1861 года крестьяне европейской части России формировали общинные землевладения, которые позволили развиваться мелким формам хозяйствования на основе хуторов и отрубов.

Земельные отношения после революции развиваются по принципу уравнительного землепользования. Развивается подворная, хуторская, общинная или артельная форма землепользования.

В правовых документах под землепользованием подразумевается форма пользования землей.

5 вопрос. Научный подход к развитию понятия

землепользования

Впервые научное понятие появилось в 1940 году. Под ред. Н.В. Бочкова и С.А. Удачина вышло первое издание учебника Землеустроительное

проектирование, в котором понятие землепользования уточнено:

«Землепользованием сельскохозяйственной артели называется часть всенародного, государственного земельного фонда, переданная в бесплатное бессрочное (вечное) пользование артели»

В 1976 г. вышло новое издание учебника «Землеустроительное проектирование», где новым титульным редактором становится В. Д. Кирюхин.

В этом пособии автором раздела «Межхозяйственное землеустройство» выступает В.П. Троицкий, в котором дается новое определение термину «землепользование»:

«Землепользование: - это земельный участок или массив, предоставленный в пользование конкретному землепользователю для определенных целей, имеющий, фиксированное местоположение, точные границы и определенную площадь.»

В учебнике «Землеустроительное проектирование» под редакцией М.А. Гендельмана, который вышел в 1986 году, при трактовке понятия землепользование делается акцент на то, что это - территория, а именно:

«Землепользование - это территория, предоставленная в пользование хозяйству, предприятию или иному юридическому лицу для конкретных целей, имеющая определенную площадь, фиксированное местоположение и точные границы, т. е. отграничена на местности.

Вывод.

Постепенно по мере эволюции понятие «землепользование» наполнялось помимо правового организационно-экономическим содержанием.

С одной стороны, землепользование - это определенный участок земли, который находится в хозяйственном распоряжении или в собственности отдельных лиц, коллективов, предприятий либо государства в целом.

С другой стороны, землепользование в более широком смысле означает регламентированное хозяйственными и правовыми нормами пользование землёй как всеобщим условием труда во всех сферах человеческой деятельности и основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве.

Другими словами, это использование земли, включая правовые формы и способы хозяйственной эксплуатации земли как ресурса.

Наиболее точное определение даёт профессор М.А. Сулин: «Понятие землепользования шире понятия земельного участка.

Во-первых, землепользование может состоять из одного или нескольких земельных участков;

Во-вторых, земельные участки, входящие в землепользование, могут иметь различный правовой статус;

В-третьих, характер и интенсивность использования земель в пределах землепользования может быть различной.

То есть, землепользование - это, прежде всего экономическая категория, характеризующая землю как объект хозяйствования.

В учебном пособии 2000 г. «История земельных отношений и землеустройства» под редакцией А. А. Варламова авторы пользуются терминами землевладение и землепользование, но определение дают только земельному участку, излагая его следующим образом:

Земельный участок - это часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус (целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения), а также другие характеристики, отражаемые в документах и материалах государственного земельного кадастра

Словарь -справочник, изданный Государственным университетом по землеустройству под редакцией В.П. Троицкого в 1997 г. землепользование трактует в нескольких аспектах, а именно как:

- 1) процесс фактического использования земли;
- 2) право постоянного (бессрочного) или срочного пользования земельным участком - правовой статус;
- 3) ограниченный на местности земельный участок определенной площади, предоставленный в установленном порядке в постоянное или срочное пользование.

В 1990 г. и позднее произошли земельные преобразования. Сложившаяся система землепользования была нарушена. Возникло многообразие форм земельной собственности, множество хозяйствующих субъектов с разными правами на землю.

Всё это требовало применение различных терминов, обозначающих названия таких земель - земельный участок, землепользование, землевладение, земли.