

Земельное право

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО В СИСТЕМЕ РОССИЙСКОГО ПРАВА

ЗНАЧЕНИЕ И СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ.

Земля - один из компонентов окружающей среды, важнейший природный ресурс, на протяжении всей истории используемый людьми для удовлетворения разнообразных потребностей - ведения сельского хозяйства, размещения жилых и производственных объектов, получения доступа к другим природным объектам (не драм, лесам и т.д.).

Понятие земли в земельном праве - это часть окружающей природной среды, элемент природы, охватывающий поверхностный слой земной коры на глубину почвенного покрова в пределах РФ.

В России, как и во всем мире, земли служат неизменным источником удовлетворения жизненно важных потребностей. В настоящее время возникает необходимость обеспечить такой порядок, при котором хозяйственное использование земель, удовлетворение иных общественных интересов (к примеру, интересов собственности) не будут приводить к потере полезных свойств земель, их деградации, сокращению площадей и, как следствие, вызывать опасные социальные и экономические последствия и угрозу устойчивому развитию общества.

В решении такой задачи решающая роль принадлежит праву как регулятору всех общественных отношений. С помощью правовых средств воздействия поддерживается такой режим деятельности общества, который гарантирует удовлетворение разнообразных потребностей людей, связанных с землями, имея в виду сохранение земель как основы дальнейшего развития общества.

ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА..

Земельное право - самостоятельное направление правового регулирования, которое сформировалось в связи с выделением интересов по справедливому распределению земель между субъектами права, рациональному использованию и охране земель в процессе общественного развития в самостоятельную категорию. Своей целью земельное право ставит конструирование такой модели поведения людей, при которой будет поддерживаться эффективное использование земель для удовлетворения экономических и неэкономических потребностей с учетом сохранения земель как части единой экосистемы Земли и условия дальнейшего развития общества.

Методы регулирования земельных отношений

```
graph TD; A[Методы регулирования земельных отношений] --> B[Метод правового регулирования земельных отношений с учётом природного происхождения земли и её общечеловеческой значимости.]; A --> C[Метод договорного регулирования земельных отношений.]; A --> D[Метод обязательности государственного контроля и надзора за охраной и рациональным использованием земель.];
```

Метод правового регулирования земельных отношений с учётом природного происхождения земли и её общечеловеческой значимости.

Метод договорного регулирования земельных отношений.

Метод обязательности государственного контроля и надзора за охраной и рациональным использованием земель.

СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА .

Под системой земельного права понимается совокупность правовых институтов, каждый из которых состоит из группы юридических норм, регулирующих однородные земельные отношения, обладающие известным единством.

Институты общей части содержат нормы, имеющие общее для всей отрасли значение.

Критерием выделения институтов особенной части признается принадлежность земельного участка к той или иной категории земель.

Институты, содержащие отправные, общие положения, принципы, действие которых распространяется на все либо большинство регулируемых земельным правом отношений, составляют в своей совокупности общую часть земельного права.

Особенная часть земельного права имеет конкретизирующую функцию. В ней группируются правовые институты, определяющие правовой режим отдельных категорий земель.

ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

1. Учет значения земли как основы жизни и деятельности человека.
2. Приоритет охраны земли, как важнейшего компонента окружающей среды.
3. Приоритет охраны жизни и здоровья человека.
4. Участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю.
5. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.
6. Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий.
7. Платность использования земли.
8. Деление земель по целевому назначению на категории.
9. Разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований.
10. Дифференцированный подход к установлению правового режима земель.
11. Сочетание интересов общества и законных интересов граждан.
12. Принцип разграничения действия норм гражданского и норм земельного законодательства при регулировании земельных отношений.

СООТНОШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА С ВОДНЫМ, ЛЕСНЫМ, ГОРНЫМ ПРАВОМ И ПРАВОВОЙ ОХРАНОЙ ТРУДА.

Связь земельного права, регулирующего отношения по поводу использования земли, с водным, лесным, горным правом обусловлена тем, что Земля - важнейшая часть всей биосферы, вместилище всех других связанных с нею природных объектов: лесов, вод, животного и растительного мира, полезных ископаемых и иных ценностей недр земли. Без использования земли практически невозможно использование других природных ресурсов. При этом бесхозяйственность по отношению к земле немедленно или в последующем будет наносить вред всей окружающей природной среде, приводить не только к разрушению почвы, их эрозии, засолению, заболачиванию, химическому загрязнению, но и сопровождаться ухудшением условий использования других природных ресурсов.

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

РАЗГРАНИЧЕНИЕ НОРМ ЗЕМЕЛЬНОГО, ГРАЖДАНСКОГО И АДМИНИСТРАТИВНОГО ПРАВА

Предметом гражданского права являются имущественные и личные неимущественные отношения, а предметом административного права - управленческие отношения. Предметом же земельного права являются земельные отношения, которые представляют собой комплекс имущественных и управленческих отношений. Названные три вида общественных отношений нельзя отождествлять, хотя не следует и не замечать их известной близости. Особенность предмета земельного права состоит в том, что, с одной стороны, земля - имущество, отношения по использованию которого в определенной части могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, когда земля выступает как объект властных полномочий, для регулирования земельных отношений применяется метод административного права с его властными предписаниями о порядке предоставления земельных участков, об особом режиме их использования и т. д.

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА РОССИИ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ СТРОЙ ДОРЕВОЛЮЦИОННОЙ РОССИИ

Формирование крепостного права уходит во времена становления Киевской Руси. В то время подлежали усиленной охране все частные землевладения. На это указывает текст статьи 34 «Русской Правды» (Краткая редакция). В ней был установлен высокий штраф за порчу межевого знака, чем подчеркивалась забота древнерусского государства об обеспечении устойчивости земельного правопорядка.

В 1565 г. Иван Грозный разделил земли государства на земские (обычные) и опричные (особые), включив в последние земли оппозиционной княжеско-боярской аристократии.

В 1580 г. церковным Собором было принято решение, запрещавшее митрополитам, архиереям и монастырям покупать вотчины у служилых людей, принимать земли в заклад и на помин души, увеличивать каким-либо другим способом свои земельные владения.

В общегосударственном масштабе крепостное право оформилось Судебником 1497 г. и последующими указами о заповедных и урочных летах 1591г. Полное прикрепление крестьянина к земле и подчинение его административной и судебной власти феодала окончательно оформились Соборным уложением 1649 г.

Земельная реформа 1861 г. была осуществлена на принципах, сформулированных при императоре Александре II. Ими стали:

- а) собственность на землю сохраняется за прежними владельцами-помещиками;
- б) крестьяне получают усадьбную оседлость и наделы на условиях по следующего выкупа или отработки;
- в) крестьяне выступают как социальный субъект земельно-правовых отношений только в составе общины;
- г) всемерно должен быть обеспечен фискальный и казенный интерес при реорганизации земельных отношений.

Указом от 8 ноября 1905 года были отменены выкупные платежи за наделные земли, отведенные крестьянам в ходе реформы 1861 г. В основе последующих указов от 4 марта и от 15 ноября 1906 г. и Указа от 14 января 1910 г. лежало конституционное решение об отмене крепостного права и о предоставлении

ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО СОВЕТСКОГО ПЕРИОДА.

Первым законодательным актом советского государства стал декрет Всероссийского съезда советов от 26 октября (7 ноября) 1917 г. «О земле». Декрет «О земле» действовал в течение шести лет, но его положения легли в дальнейшем в основу советского земельного законодательства. Так, были приняты Декрет СНК от 29 декабря 1917г. «О запрещении сделок с недвижимостью», Декрет ВЦИК от 27 мая 1918 г. «О лесах», Декрет СНК РСФСР от 30 апреля 1920 г. «О недрах земли».

С 1922 г. началась кодификация земельного законодательства, преследовавшая цель: «создать стройный, доступный пониманию каждого земледельца свод законов о земле». Кодификация завершилась созданием Земельного кодекса РСФСР 1922 г. В его основных положениях подтверждалось, что вся земля в пределах РСФСР, в чьем бы ведении она ни состояла, составляет собственность рабоче-крестьянского государства и образует единый государственный земельный фонд.

Первым общесоюзным законом, определившим правовой режим всех категорий земель, стали Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные ЦИК СССР 15 декабря 192г.

Последующие реформы 1953г., 1965 г., принятие Продовольственной программы 1982 г. и внедрение методов внутрихозяйственного, арендного и семейного подрядов на селе не дало ожидаемого результата.

Нужны были более радикальные изменения в правилах пользования и владения землями в Российской Федерации. И они были проведены в последнем десятилетии ушедшего столетия.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ, НАЧАТОЙ В 1990 ГОДУ, И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ЕЕ ПРОВЕДЕНИЯ

В сфере земельных отношений все настойчивее возникала необходимость следующих преобразований:

- придание земле легальной денежной оценки, переход к арендным отношениям сельскохозяйственных предприятий при передаче земли в долевую собственность крестьян;
- расширение полномочий местных органов власти в части планирования использования земли и распоряжения ею;
- разграничение федеральных государственных земель и земель субъектов РФ, а также местного самоуправления;
- обеспечение реальной информированности общественности о положении дел в земельном хозяйстве страны и выработка процедуры ее участия в решении спорных вопросов относительно использования земли;
- усиление значения экологических критериев, ограничивающих бесконтрольное создание вредных производств и применение опасных технологий;
- повышение эффективности государственного земельного кадастра мониторинга и контроля за правильным использованием, охраной и улучшением земель.

Мероприятия земельной реформы нашли отражение в специальных федеральных законах России. Первый Закон «О земельной реформе» был принят Верховным Советом РСФСР 23 ноября 1990 года .

Разработана и утверждена Правительством РФ 26 июня 1999 г. «Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999-2002 годы»

30 октября 2001 года опубликован и вступил в юридическую силу Земельный кодекс Российской Федерации.

ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

ПОНЯТИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ ИСТОЧНИКОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Источники права представляют собой форму закрепления общеобязательных правовых норм. 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.

Распространена классификация нормативных актов по юридической силе на законы и подзаконные акты.

Таким образом, основную группу источников земельного права образует законодательство, представленное нормативными правовыми актами, принятыми на всех уровнях государственной власти, а также местными органами самоуправления, регулирующими земельные отношения.

Несмотря на такую кажущуюся ясность, выявление источников земельного права остается довольно сложной задачей. Это в первую очередь связано с определением соотношения системы права и системы законодательства.

Источниками земельного права являются как земельное законодательство, объединяющее нормативные правовые акты, регулирующие отношения по использованию и охране земель (ст. 3 ЗК), так и нормативные правовые акты, образующие другие отрасли законодательства, но регулирующие в отдельных своих положениях земельные отношения наряду с другими общественными отношениями.

Соответственно в части положений, регулирующих общественные отношения, объектом которых выступает земля, земельные участки, их части, земельные доли или права на землю, они также являются источниками земельного права, но остаются в системе своих самостоятельных отраслей законодательства.

Вторую группу источников земельного права образуют нормативные договоры и соглашения, заключаемые в соответствии с Конституцией РФ и Федеральным законом от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и

КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Конституция РФ выступает в качестве основополагающего источника практически всех отраслей права. Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории страны. Кроме федеральной, в пределах соответствующих юрисдикции действуют 21 конституция республик. Предусматривается принятие уставов другими субъектами РФ.

Конституция РФ содержит ряд статей, как прямо, так и косвенно регулирующих земельные отношения. Заметное место в Конституции занимают вопросы собственности на землю (ст. 8, 9 и 36).

В ст.ст. 71 и 72 Конституции РФ определены соответственно сферы ведения РФ и совместного ведения РФ и субъектов РФ. Преимущественно регулирование земельных отношений относится к области совместного ведения, а за РФ остается право управления федеральной собственностью, в том числе земельной, принятие гражданского законодательства.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Федеральное земельное законодательство в широком смысле слова образуют законы и подзаконные нормативные правовые акты, принятые на федеральном уровне. К федеральному земельному законодательству относятся также указы Президента РФ, регулирующие земельные отношения.

Земельный кодекс РФ является комплексным кодифицированным федеральным законом, регулирующим значительное разнообразие земельных отношений. Он определяет порядок предоставления и изъятия земельных участков, использования земель гражданами и организациями для строительства, ведения фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства, использования земель, предоставленных в качестве служебных земельных наделов. Здесь содержатся основополагающие нормы, устанавливающие правовой режим различных категорий земель, регулирующие вопросы платы за землепользование, юридической ответственности за земельные правонарушения.

Финансовые аспекты земельных отношений развиты в Законе «О плате за землю» 1991 г., пережившем многочисленные изменения. Закон детально определяет порядок исчисления и взимания платежей за использование земель различного целевого назначения, а также распределения полученных средств. Особенностью Закона является то, что он не охватывает все виды земельных плат. Вопросы налогообложения продажи земельных участков, взимания платы за перерегистрацию земельных участков и некоторые другие регулируются отдельно.

Порядок ведения государственного учета земельных участков установлен в Федеральном законе «О государственном земельном кадастре».

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ И СОДЕРЖАНИЕ.

По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и частными лицами складываются определенные отношения, которые регулируются нормами земельного права. Тем самым возникают земельные правоотношения.

Под земельными правоотношениями понимаются урегулированные нормами земельного права общественные отношения, участники которых являются потенциальными или фактическими носителями субъективных прав и обязанностей. Иными словами, это отношения, которые возникают, осуществляются, изменяются или прекращаются в соответствии с предписаниями норм земельного права.

Права и обязанности участников и субъектов земельных правоотношений, предусмотренные нормами земельного права, составляют содержание земельных правоотношений.

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ НА ПРАВООТНОШЕНИЯ

Собственности на землю

Землепользован
ия

Государственного земельного
владения

Правоотношения в области охраны
земель

Правоотношения юридической
помощи

СУБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ ОБЪЕКТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Субъекты земельных правоотношений могут приобретать специальные наименования. Так, субъектами правоотношений собственности являются собственники земли, пожизненного наследуемого владения - владельцы, пользования - землепользователи, аренды арендаторы и арендодатели.

Субъекты земельных правоотношений как потенциальные носители прав и обязанностей должны обладать свойством, которое теорией государства и права определяется как правоспособность, то есть способность лица (физического и юридического) иметь права и нести обязанности.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ все земли РФ делятся на семь категорий и включают:

-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.

Объектом реальных земельных правоотношений выступают земельный участок, доля в праве общей собственности на земельный участок либо часть земельного участка.

Земельный участок - это юридически и физически индивидуально обособленная часть земель, на которой распространяются права и обязанности конкретных субъектов.

Земельный участок (ст. 6 ЗК РФ) - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым.

Земля юридически является также недвижимым имуществом. При совершении действий с землей как недвижимым имуществом, объектом отношений выступают уже не сам земельный участок либо доля в праве общей собственности из земель с\х назначения, а юридические права на них.

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Возникновению, изменению и прекращению земельных правоотношений предшествуют юридические факты - события или действия (бездействия), с которыми право связывает определенные юридические последствия. Эти юридические факты называются основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений. Общим основанием возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются наличие правовой нормы и действия граждан, совершаемые по собственном волевому изъявлению в соответствии с данной нормой. В большинстве случаев, возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений требует соблюдения дополнительных условий. Одним из которых является необходимость получения заинтересованными субъектами специальных документов, издаваемых госорганами и, по сути, удостоверяющими право на совершение определенного рода действий, связанных с землями.

Земельным законодательством предусматриваются и условия, при которых происходит изменение земельных правоотношений, основанием для этого являются решения соответствующих государственных органов.

Земельные правоотношения прекращаются при наличии различных случаев и условий, предусмотренных законодательством.

В обобщенном виде в число оснований прекращения прав на земельные участки входят добровольный отказ от земельного участка, отчуждение собственником своего земельного участка, использование земли не по целевому назначению, истечение срока пользования, ликвидация юридического лица, смерть гражданина-землепользователя, нерациональное использование земель, использование земель способами, приводящими к ухудшению их состояния, неуплата земельного налога, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд, изъятие земельных участков из земель с\х назначения в государственную или муниципальную собственность в порядке обязательного отчуждения, прекращение трудовых отношений, когда субъектом является служебный земельный надел и некоторые другие.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

СОВРЕМЕННАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА

С образованием России как независимого государства новой демократической властью разрабатывается и претворяется в жизнь радикальная экономическая реформа. Ее основу составляет идея крупномасштабной денационализации государственной собственности, означающая передачу принадлежащих государству объектов в собственность граждан и негосударственных организаций.

Важнейшей частью экономических преобразований стала земельная реформа, воплотившая идею приватизации земель, отказа от исключительной государственной собственности и перехода к множеству форм собственности. В первую очередь земельная реформа коснулась аграрного сектора и сельскохозяйственных земель.

Правовую основу земельной реформы составил блок законов и подзаконных актов, призванных придать законный характер предпринимаемым реформам. Принятые в начале 90-х гг. законы «О земельной реформе», «О собственности в РСФСР», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и Земельный кодекс РСФСР образовали первоначальный правовой фундамент земельной реформы. Важную роль для формирования приватизации земель сыграли указы Президента РФ «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» (1991), «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (1993), «О реализации конституционных прав граждан на землю» (1996).

Мероприятия на краткосрочную перспективу по дальнейшему реформированию земельных отношений определены в Федеральной целевой программе «Развитие земельной реформы в РФ на 1999-2002 годы», утвержденной постановлением Правительства РФ от 26 июня 1999 г. № 694. В соответствии с Постановлением Россия прошла лишь первый этап земельных преобразований, связанный с принципиальными, глубинными изменениями в формах собственности на землю. Целью следующего этапа провозглашено повышение эффективности использования земли, создание условий для увеличения инвестиционного и производительного потенциала земли, превращение ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ.

- Институт права собственности приобретает особое значение как в теории, так и в практике земельного права. Важным моментом в развитии данного института стало юридическое признание земли, собственно как и других природных объектов, недвижимым имуществом. В результате земля была включена в категорию объектов гражданских правоотношений. Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования, распоряжения (ст. 209 ГК). Все три правомочия имеют ясно выраженный физический и юридический аспект. Право владения означает право собственника обладать земельным участком, т.е. беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать под контролем земельный участок, включая право не допускать на него иных лиц. Право пользования предполагает возможность собственника извлекать пользу из земельного участка для удовлетворения различных собственных материальных и нематериальных потребностей. Право распоряжения, или право определять юридическую судьбу земельного участка, включает право отчуждать земельный участок путем совершения сделок купли-продажи, мены, дарения, право передавать земельный участок в пользование, в некоторых случаях в доверительное управление, передавать по наследству, а также право залога. Новеллой земельного законодательства служит появление обязанности произвести отчуждение земельного участка либо доли в праве общей собственности, т.е. совершить обязательную земельно-правовую сделку. Условия такого отчуждения установлены ст. 5 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Формы собственности на землю

```
graph TD; A[Формы собственности на землю] --> B[государственная]; A --> C[муниципальная]; A --> D[частная];
```

государственная

муниципальная

частная

ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Право государственной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения государству. Государство как субъект права государственной собственности представлено не одним ведомством, а целым рядом различных органов государственной власти, между которыми распределяются правомочия собственности.

Учитывая федеративное устройство России и существование двух уровней государственной власти, предусматривается, что право государственной собственности существует в виде:

- федеральной собственности;
- собственности субъектов РФ (т.н. субъектной).

Объектом права государственной собственности выступают индивидуально обособленные земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований (ст. 214 ГК).

Статьи 16-18 ЗК РФ указывают на три вида собственности: - государственную, - федеральную собственность на землю, - также собственность субъектов РФ.

На основании этих статей можно считать, что до тех пор, пока государственная собственность не разграничена между РФ, субъектами РФ и муниципальными образованиями, на нее распространяется право государственной (т.е. той самой «общей», но не разграниченной) собственности с особым правовым режимом.

Предусмотрено, что управление федеральной и субъектной собственностью осуществляется соответственно органами государственной власти РФ (ст. 71 Конституции) и субъектов РФ, хотя пока в большинстве случаев принцип раздельного управления не реализуется.

ПРАВО МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Право муниципальной собственности на землю - правомочия владения, пользования, распоряжения земельными участками, принадлежащие муниципальному образованию. На территории РФ примерно 14,5 тыс. муниципальных образований. От имени муниципального образования полномочия собственника реализуют органы местного самоуправления (ст. 125, 215 ГК). В этом качестве органы местного самоуправления земельные участки во временное и постоянное владение и пользование (бессрочное) физическим и юридическим лицам, аренду, собственность физических и юридических лиц и совершать иные сделки.

Объектами права муниципальной собственности являются земельные участки, переданные РФ или субъектами РФ в муниципальную собственность, либо на основании законов РФ и субъектов РФ, при разграничении государственной собственности на землю. Кроме этого, муниципальная собственность возникает в порядке изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд, изъятия в муниципальную собственность, конфискации земельного участка у граждан и организаций, либо в порядке признания недвижимой вещи бесхозной (ст. 53 ЗК, ст. 225 ГК).

В муниципальной собственности могут находиться земельные участки, расположенные как на территории, т.е. в границах, муниципальных

Территория муниципального образования

Земли городских

Земли, необходимые для развития поселений

Земли сельских поселений

Рекреационные зоны

Прилегающие земли общего пользования

ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Право частной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения земельными участками либо долями в общей собственности отдельным конкретным физическим или юридическим лицам, которые выступают субъектами права частной собственности на землю..

Соответственно по субъектам право частной собственности делится на два вида:

- право частной собственности физических лиц;
- право частной собственности юридических лиц.

Объектами права частной собственности выступают земельные участки лишь некоторых категорий земель. Наиболее либерален в этом смысле правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, приобретение права частной собственности на которые, фактически не ограничивается. Любые земли сельскохозяйственного назначения могут быть приобретены в частную собственность в пределах установленных предельных размеров. В отличие от этого, право частной собственности не может быть установлено на земли лесного фонда, земли, занятые объектами обороны, земли общего пользования в поселениях и некоторые другие (ст. 27 ЗК РФ).

Право общей собственности на земельные участки означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения конкретным земельным участком двум и более индивидуально определенным физическим и юридическим лицам, которые выступают сособственниками.

Общая собственность существует в виде долевой или совместной. В первом случае каждому сособственнику определяется и фиксируется в соответствии с персональным регистрационным документом (свидетельством о регистрации права собственности) его доля. Во втором случае доля каждого не определяется (ст. 244 ГК).

Объектами права общей собственности выступают земельные участки, образуемые путем добровольного объединения гражданами или юридическими лицами принадлежащих им на праве частной собственности земельных участков (долей).

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ЗЕМЕЛЬНОЕ
УПРАВЛЕНИЕ

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА, СИСТЕМА И СТРУКТУРА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Государственное земельное управление - часть управленческой деятельности государства в целом, это организующая исполнительно-распорядительная деятельность компетентных государственных органов по практическому осуществлению целей и задач, стоящих перед государством и выраженных в законодательстве. Одновременно, специфика земельных правоотношений придает государственному управлению в данной области особенные черты, отражающиеся на содержании функций государственного земельного управления, системе и структуре государственных органов. Субъектом отношений государственного земельного управления, с одной стороны выступает государство, представляемое соответствующими государственными органами либо иными органами и организациями, которым переданы государственные полномочия. С другой стороны субъектом выступают граждане, государственные и негосударственные организации. Отношения между государственными органами с одной стороны и физическими или юридическими лицами с другой, урегулированные нормами права, именуются управленческими.

СИСТЕМА ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ

Систему органов государственного земельного управления образуют органы государственной исполнительной власти, объектом управленческой деятельности которых выступают земельные правоотношения, включая вопросы собственности на земли, предоставление государственных земель, учет и контроль за землепользованием. Иными словами -система высших органов исполнительной власти в РФ, министерств и ведомств, в компетенцию которых входит обеспечение исполнения земельного законодательства. Могут входить также органы местного самоуправления в той степени, в которой им переданы полномочия государственного земельного управления.

Исходя из смысла Конституции РФ, государственное земельное управление входит в совместное ведение РФ и её субъектов.

Государственное земельное управление на федеральном уровне представляет собой деятельность федеральных органов исполнительной власти по обеспечению исполнения федеральных законов, регулирующих земельные отношения.

На субъектном уровне распространяется на земли, находящиеся в пределах субъекта, а также на земли, приобретенные на территории др. субъектов.

На третьем, низовом уровне вертикали государственного земельного управления находится местное самоуправление. Занимает оно это место только в том случае, когда соответствующие полномочия и функции государственного земельного управления им переданы.

Управленческие полномочия местных органов самоуправления распространяются на земельные участки в пределах муниципальных образований, а также на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности за пределами границ муниципальных образований.

Функции государственного земельного управления

```
graph TD; A[Функции государственного земельного управления] --> B[Нормативно - правовое регулирование]; A --> C[Предоставление и прекращение прав на земельные участки]; B --> D[Землеустройство]; C --> E[Территориальное планирование и зонирование]; D --> F[Учёт земель и ведение земельного кадастра]; E --> G[Регистрация прав на земельные участки]; F --> H[Контроль за использованием и охраной земель, включая мониторинг.]; G --> H;
```

Нормативно - правовое регулирование

Предоставление и прекращение прав на земельные участки

Землеустройство

Территориальное планирование и зонирование

Учёт земель и ведение земельного кадастра

Регистрация прав на земельные участки

Контроль за использованием и охраной земель, включая мониторинг.