

Земельное право

Тема 8

Правоотношения,
связанные с землей

План

- 1. Понятие и виды правоотношений, связанных с землей: земельные отношения; управленческие отношения, связанные с землей; имущественные отношения, связанные с землей.
- 2. Общая характеристика субъектов отношений, связанных с землей.
- 3. Субъективные права и юридические обязанности субъектов отношений, связанных с землей.
- 4. Объекты отношений, связанных с землей.
- 5. Основания возникновения, изменения и прекращения отношений, связанных с землей.
- 6. Виды земельных отношений. Виды управленческих отношений, связанных с землей. Виды имущественных отношений, связанных с землей.

Понятие и виды правоотношений, связанных с землей

- **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 и прекращаются в соответствии с предписаниями норм земельного права.**
- **Права и обязанности участников или субъектов земельных правоотношений, предусмотренные нормами земельного права, составляют содержание этих правоотношений**

Виды правоотношений

- **Классификация земельных правоотношений ведется по основным институтам земельного права. В соответствии с этим критерием земельные правоотношения можно классифицировать на:**
- **правоотношения собственности на землю (принадлежности земли),**
- **правоотношения землепользования,**
- **правоотношения государственного управления землями (предоставление и изъятие земельных участков),**
- **правоотношения в области охраны земель,**
- **правоотношения юридической ответственности.**

Дополнительные классификационные признаки

- В зависимости от *категории* земель правоотношения землепользования можно разделить на правоотношения по использованию земель сельскохозяйственного назначения, земель поселений, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного и водного фондов, земель запаса.
- По условиям возникновения права землепользования можно выделить правоотношения общего и специального землепользования, по времени реализации - правоотношения срочного и бессрочного землепользования.

- **Правоотношения землепользования** являются составной частью правоотношений собственности. Поэтому для собственника они возникают одновременно с возникновением отношений собственности без особых дополнительных оснований.
- **Правоотношения государственного управления** имеют место в случаях, когда органы государственной власти и местного самоуправления выполняют возложенные на них функции управления, включая предоставление земель в собственность либо пользование с выдачей и регистрацией необходимых документов, осуществление учета земель и ведение земельного кадастра, организацию землеустройства и лицензирование землеустроительных работ, контроль за использованием и охраной земель и привлечение нарушителей к юридической ответственности.
- **Правоотношения в области охраны земель** охватывают общественные отношения, урегулированные теми нормами земельного права, которые нацелены на сохранение полезного потенциала земли как основы хозяйственной деятельности и компонента окружающей среды.
- **Правоотношения юридической ответственности** возникают при нарушении норм земельного права, субъективных прав и обязанностей собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земель.

Общая характеристика субъектов отношений, связанных с землей

- субъектами правоотношений собственности являются:
- собственники земельных участков,
- пожизненного наследуемого владения — землевладельцы,
- постоянного (бессрочного) пользования — землепользователи,
- аренды — арендаторы и арендодатели,
- ограниченного пользования чужим земельным участком — обладатели сервитутов.

Субъективные права и юридические обязанности субъектов отношений, связанных с землей

- Все субъекты земельных правоотношений делятся на две группы: физические и юридические лица.
- Особыми участниками земельных правоотношений являются Российская Федерация, субъекты Федерации, муниципальные образования.
- В число юридических лиц помимо органов государственной власти и негосударственных организаций Российской Федерации могут входить совместные предприятия, юридические лица других государств, государства, международные правительственные и неправительственные организации.
- Физические и юридические лица в полном составе не во всех случаях могут выступать участниками всех видов земельных правоотношений, ограничения устанавливаются либо для отдельных категорий земель, либо для отдельных видов землепользования, либо по иным основаниям.

Объекты правоотношений, связанных с землей

- Совокупным объектом земельных отношений является Земля, выступая объектом потенциальных, а не реальных правоотношений.
- Понятие «земля» используется в законодательстве для:
 - определения прав и обязанностей любых субъектов земельных правоотношений,
 - правового режима земель (разрешенного использования),
 - необходимых процедур предоставления земель,
 - требований по охране земель.
- К земельным правоотношениям относятся только те случаи, при которых земля выступает как природный объект в ее юридическом смысле.

Классификация земель (1)

- В соответствии со ст.7 ЗК все земли Российской Федерации **по целевому назначению** делятся на семь категорий:
 - 1. Земли сельскохозяйственного назначения;
 - 2. Земли поселений;
 - 3. Земли специального назначения
 - Земли промышленности,
 - Земли энергетики,
 - Земли транспорта,
 - Земли связи,
 - Земли радиовещания,
 - Земли телевидения,
 - Земли информатики,
 - Земли для обеспечения космической деятельности,
 - Земли обороны,
 - Земли безопасности
 - Земли иного специального назначения;

Классификация земель (2)

- 4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
 - 5. Земли лесного фонда;
 - 6. Земли водного фонда;
 - 7. Земли запаса.
-
- Земли, указанные в пункте 1 ст. 7 ЗК, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Категория земель указывается в:

- Актах о предоставлении земельных участков
 - федеральных органов исполнительной власти,
 - органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации
 - органов местного самоуправления
- договорах, предметом которых являются земельные участки;
- государственном кадастре недвижимости;
- документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Целевое назначение и разрешенное использование

- 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
- Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования
- Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с **классификатором**, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков

- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995)

• **Объектами правоотношений государственного управления** являются все земли в пределах Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований независимо от форм собственности, а также земельные участки, закрепленные за физическими и юридическими лицами.

• **Объектами правоотношений юридической ответственности** выступают отдельные земельные участки, состояние и правовой режим которых был нарушен в результате противоправного поведения.

Основания возникновения, изменения и прекращения отношений, связанных с землей

- Возникновению, изменению и прекращению земельных правоотношений предшествуют юридические факты - события или действия (бездействия), с которыми право связывает определенные юридические последствия.

- Общим основанием возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений является наличие правовой нормы и действий граждан, совершаемых по собственному волеизъявлению в соответствии с данной нормой.
- В отдельных случаях наличие закона и действий граждан являются достаточным и единственным основанием для возникновения, изменения или прекращения земельных правоотношений.
- Закон служит единственным основанием возникновения отношений государственной собственности.

- В большинстве случаев возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений требует соблюдения дополнительных условий.
- Одно из них - получение заинтересованными субъектами специальных документов, издаваемых органами государственной власти либо органами местного самоуправления, удостоверяющих право на совершение определенного рода действий, связанных с землей.
- Применительно к земле своего рода разрешением на совершение определенных действий служит также договор между заинтересованными субъектами, поскольку договоры, предметом которых выступают земельные участки, подлежат санкционированию государством, что реализуется через процедуру государственной регистрации договоров.

- Земельные правоотношения прекращаются и при наличии различных случаев и условий, прямо предусмотренных законодательством. Обычно используется метод перечисления таких случаев и условий в соответствующих законах. Перечень таких оснований содержится в ст.44-48 ЗК.
- В обобщенном виде в число оснований прекращения прав на земельные участки входят:
 - добровольный отказ от земельного участка,
 - использование земли не по целевому назначению,
 - истечение срока пользования,
 - ликвидация юридического лица,
 - смерть гражданина-землепользователя (собственника, владельца),
 - нерациональное использование земель,
 - использование земель способами, приводящими к ухудшению их состояния,
 - неуплата земельного налога,
 - изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд,
 - прекращение трудовых отношений в случае, когда объектом является служебный земельный надел,
 - и некоторые другие.