

# ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Бернацкая Елизавета

Попытак Евгения

# Земельные правоотношения

**Земельные правоотношения** - 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 и субъектов составляют содержание земельных правоотношений.



## **Земельные правоотношения можно классифицировать:**

### **- отношения собственности на землю;**

*Правоотношения собственности имеют место в случаях приобретения и реализации права собственности на земли и земельные участки. Они возникают при предоставлении земельных участков из государственной или муниципальной собственности в частную, совершении сделок с земельными участками, конфискации, реквизиции. Правоотношения собственности занимают основополагающее место в системе юридических прав на земельные участки, так как во многих случаях они определяют содержание других правоотношений.*

### **- отношения по поводу использования земель;**

*Правоотношения землепользования являются составной частью правоотношений собственности, поэтому для собственника они возникают одновременно с отношениями собственности и не требуют для этого дополнительных оснований. Однако отношения землепользования могут выделяться из правоотношений собственности и приобретать самостоятельное значение, случаи передачи собственником прав и обязанностей по использованию земли третьим лицам. В этом случае третье лицо самостоятельно осуществляет правоотношения землепользования, реализуя предусмотренные законом права и обязанности.*

**- отношения по поводу государственного управления землями;**

*Правоотношения государственного земельного управления имеют место в случаях, когда органы государственной власти и местного самоуправления (если им переданы отдельные государственные полномочия) выполняют возложенные на них функции управления земельными отношениями. Они включают правоотношения, связанные с предоставлением земельных участков из государственной собственности гражданам и юридическим лицам и выдачей необходимых право-удостоверяющих документов, государственной регистрацией прав на земельные участки, по ведению государственного кадастрового учета земель, проведению территориального землеустройства, контролю за использованием и охраной земель и привлечению нарушителей к юридической ответственности.*

**- отношения по поводу охраны земель;**

*Правоотношения в области охраны земель охватывают общественные отношения, урегулированные теми нормами земельного права, которые нацелены на сохранение полезного потенциала земли как основы жизни и хозяйственной деятельности людей и компонента окружающей среды. Их содержание составляют права и обязанности собственников и пользователей по охране земель, включая мероприятия по мелиорации, рекультивации земель и восстановительные мероприятия на загрязненных и деградированных землях.*

**- юридической ответственности за земельные правонарушения.**

Данные правоотношения возникают при нарушении норм земельного права, субъективных прав собственников, пользователей, владельцев, арендаторов и обладателей сервитутов. Эти правоотношения в отличие от других, упомянутых выше, реализуются на основании норм как земельного, так и других отраслей права. Соответственно месту этих отраслей в структуре права можно выделить правоотношения уголовной, административной, гражданско-правовой, материальной, дисциплинарной и земельно-правовой ответственности.

**Например, согласно Ст. 254 УК РФ** Отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде могут наказываться штрафом в размере до двухсот тысяч рублей и другими видами наказаний.

**КоАП РФ в Ст. 8.7.** закрепляет ответственность за невыполнением обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв, например, при разработке месторождений полезных ископаемых, включая общераспространенные полезные ископаемые, осуществлении строительных, мелиоративных и иных работ.

## Выделяют иные классификации:

### 1) в зависимости от категорий земель:

- отношения по пользованию землями сельскохозяйственного назначения;
- отношения по пользованию землями промышленности и иного специального назначения;
- отношения по пользованию землями поселений;
- отношения по пользованию землями лесного фонда;
- отношения по пользованию землями водного фонда;
- отношения по пользованию землями особо охраняемых территорий;
- отношения по пользованию землями фонда недропользования.

### 2) в зависимости от регулирующих их норм:

**Материальные правоотношения** – это отношения, возникающие на основании норм земельного права, устанавливающие существенные права и обязанности участников земельных правоотношений.

**Процессуальные правоотношения** – это отношения, возникающие на основании норм процессуального права, предусматривают порядок подачи заявлений, просьб о предоставлении прав на земельные участки, правила обжалования решений компетентных органов в области земельных отношений, процедуры разрешения земельных споров.

## Субъекты земельных отношений указаны ст. 5 Земельного Кодекса

- граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства;
- юридические лица;
- Российская Федерация;
- субъекты РФ;
- муниципальные образования.

### Участниками земельных отношений могут быть:

- 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).

## Объекты земельных отношений:

Согласно ст. 6 Земельного Кодекса объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.



# Источники земельного права

## 1. Конституция РФ – источник земельного права

Конституция РФ, обладая высшей юридической силой, занимает центральное место среди источников земельного права. Ряд положений Конституции имеют непосредственное значение для земельного права, так как являются основой развития земельного законодательства. Все положения Конституции РФ, регулирующие отношения в сфере использования и охраны земель, можно подразделить на: конституционные принципы, регулирование отношений собственности на землю, обеспечение охраны земель, права и обязанности граждан.

### Конституционные принципы:

ст. 72 Конституции РФ относит регулирование земельных отношений к предмету совместного ведения РФ и ее субъектов. В совместном ведении находятся вопросы владения, пользования и распоряжения землей, разграничение государственной собственности на землю, природопользование, охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; земельное законодательство;

ст. 114 К РФ указывает, что Правительство РФ обеспечивает проведение единой государственной политики в области экологии;

ст. 74 принцип приоритета обеспечения интересов охраны природы, в т.ч. охраны земель;

ч. 1 ст. 9 К РФ предусматривает, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. А в ч. 3 ст. 36 К РФ специально установлено, что условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

### Регулирование отношений собственности на землю:

ч. 2 ст. 9 Конституции возможность обладания землей на праве собственности разными субъектами. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности;

В ст. 35 Конституции отражен принцип защиты права частной собственности, которое охраняется законом, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда.

Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции права на землю могут быть ограничены законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты прав и законных интересов граждан, обеспечения безопасности государства.

# Федеральные законы:

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

Земельный кодекс Российской Федерации

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ

Градостроительный кодекс

**Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

**Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»**

**Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»**

**Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»**

**Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»**

**Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»**

**Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»**

**Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»**

**Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»**

**Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2004 № 172 –ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»**

**Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»**



## Подзаконные нормативные акты:

**Постановление Правительства РФ от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)»**

**Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»**

**Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 N 1515 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль»**

**Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов»**

**Постановление Правительства РФ от 18.09.2013 № 821 «Об утверждении Правил принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, предоставленного государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук и государственных учреждений, входящих в структуру Российской академии наук), при его ненадлежащем использовании»**

**Приказ Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»**

**Приказ Генпрокуратуры России от 27.03.2009 № 93 «О реализации Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»**

**Приказ Генпрокуратуры России от 11.08.2010 № 313 «О порядке формирования органами прокуратуры ежегодного сводного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»**

**Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2017 № 478 «Об утверждении перечня должностных лиц Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, имеющих право составлять протоколы об административных правонарушениях, и о признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России»**

**Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»**

# Соотношение публичных и частных интересов в земельном праве

В настоящее время в доктрине ЗП России особенно актуальным является исследование таких публичных и частных интересов.

Это обусловлено тем, что регулирование современных земельных отношений должно осуществляться с учетом двух важнейших характеристик земли как: природного объекта и природного ресурса.

**С.А. Боголюбов** отмечает: «Первое качество (свойство) земли служит предметом регулирования земельного законодательства, отражающего публичные и частные интересы и имеющего преимущественно публичный характер, второе – гражданского законодательства, представляющего частные и публичные интересы и содержащего в основном частноправовые предписания.

## Разграничение норм земельного и гражданского законодательства:

1. по предмету правового регулирования: предмет гражданского права - имущественные и личные неимущественные отношения, предмет земельного права - земельные отношения, которые представляют собой комплекс имущественных и управленческих отношений.
2. по методу правового регулирования: отношения по использованию земли в определенной части могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, земля выступает и как объект властных полномочий. Разграничение осуществляется, когда земельные отношения регулируются в административном порядке и к ним невозможно применение норм Гражданского кодекса РФ;
3. земля является, с одной стороны, объектом окружающей природной среды, а с другой - объектом недвижимости, с которым закон допускает совершать различные сделки. Земля - объект товарного оборота, поэтому возможность применения к земельным отношениям норм гражданского права значительно расширяется. Но при этом необходимо учитывать особенности земельных отношений и требования земельного и иного специального законодательства;
4. правила купли-продажи земли также допускают применение норм гражданского законодательства при совершении этих сделок между собственником земельного участка и его новым приобретателем, при проведении конкурсов и аукционов по продаже земли. Однако земельное законодательство устанавливает и ряд запретов, например на продажу и передачу в частную собственность земельных участков, имеющих важное природоохранное назначение, на приобретение иностранными физическими и юридическими лицами участков земель сельскохозяйственного назначения и т. д.

**Основной задачей земельного законодательства** является установления баланса частных и публичных интересов, от этого напрямую зависит эффективность правового регулирования земельных отношений.

В **ст. 1 ЗК РФ** закреплён принцип сочетания 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, распоряжение принадлежащим ему земельным участком. Однако его реализация является довольно сложной, если не сказать невыполнимой задачей. Можно говорить лишь о той или иной степени приближения к идеалу – состоянию баланса, что достигается путем выравнивания объема прав и обязанностей гос-ва и личности, а помимо этого – гарантий их реализации.

# Зарубежный опыт регулирования земельных отношений

Рассматривая опыт **Финляндии**, необходимо подчеркнуть, что в целях рационального ведения городского хозяйства большая часть недвижимости и земли сосредоточена в **собственности муниципальных властей**. В случае необходимости городские власти могут осуществлять продажу земельных участков. В Финляндии имеется **Земельный суд**, который существует для разрешения проблем, возникающих при землепользовании, **например**: с установлением прав на земельный участок, с выдачей правоустанавливающего документа, с выделением доли из земельного владения, с разделом земельного участка, с установлением границ землевладения и т.п. **Спецификой налогообложения земельных участков в Финляндии является то, что гос-во также должно платить земельный налог непосредственно муниципальным образованиям**, на территории которых расположены земельные участки, находящиеся в гос. собственности. Поэтому все платежи, связанные с землепользованием, остаются в муниципалитете.

В **Швейцарии** законодательство накладывает ряд ограничений на приобретение недвижимости. Устанавливаются квоты на приобретение недвижимости (кол-во участков ежегодно), поэтому всего лишь 18% городских земель находится в частной собственности, остальные земли арендуются у местных органов власти. В стране силой закона запрещена спекуляция на объектах недвижимости, т.е. не разрешается перепродавать объекты недвижимости, включая незастроенные участки, по более высокой цене в течение двух лет. Недвижимость в Швейцарии подлежит регистрации в книге недвижимости, которую ведут региональные власти.

В **Великобритании** достаточно свободный рынок, крупнейшие города строят свои земельные отношения на основе аренды, максимальный срок которой 99 лет. Тенденцией последних лет является снижение цен на землю в городах и в то же время рост на земельные участки в пригородах. В Англии установлен только один поимущественный налог, который с 1993 года имеет статус муниципального. Его величина зависит от рыночной стоимости имущества и числа взрослых членов семьи. Продажа муниципальной земли и недвижимости осуществляется только на открытых аукционах, которые контролируются членами муниципалитета.



## При сравнении некоторых систем есть сходства:

- муниципальные власти играют решающую роль в вопросах землепользования на всех уровнях управления городом
- муниципалитеты регулярно осуществляют оценку городских земель и недвижимого имущества на ней, а земельные платежи и налоги основаны на фактической рыночной стоимости объектов недвижимости
- при всем многообразии систем управления муниципалитеты отдают предпочтение аренде недвижимости, нежели ее продаже, т.е. стоят на позиции соблюдения интересов города, что проявляется в превышении арендных платежей над величиной земельного налога, уплачиваемого собственниками земли

## Различия:

- Существующие различия в организации земельных отношений развитых стран говорят о том, что использование зарубежного опыта при решении земельного вопроса в России должно осуществляться с большой осторожностью, с учетом конкретных культурных, природных и исторических условий. В силу того, что Россия по своим социально-экономическим и иным характеристикам, по природным условиям и большому территориальному разнообразию является в высшей степени уникальной страной, правильный подход к выработке и реализации земельной политики в ней требует учета опыта зарубежных стран.



**Спасибо за внимание!**