

Земельные правоотношения.
Земельное законодательство.

Лекция 2

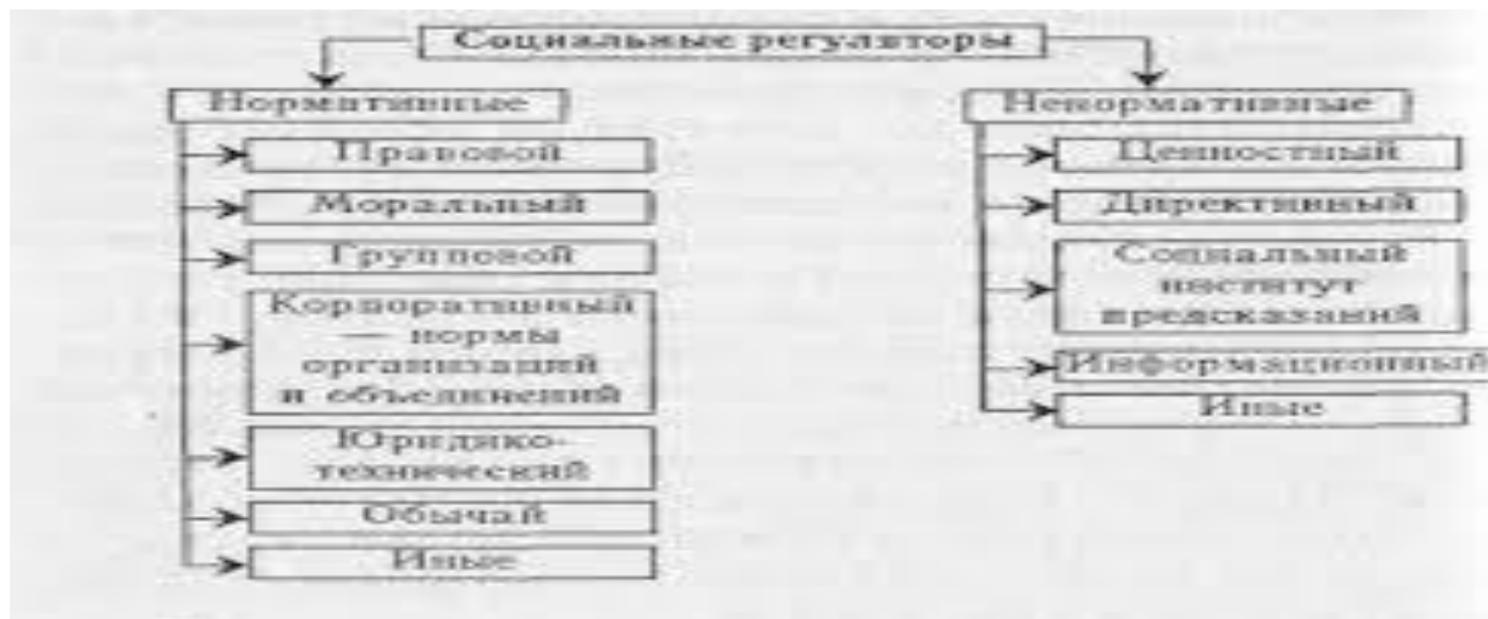


- *Правоотношение — это возникающее на основе норм права и урегулированное ими общественное отношение, участники которого являются носителями субъективных юридических прав и юридических обязанностей, гарантированных государством.*

ОБЩЕЕ ПРАВОВОЕ ПОНЯТИЕ

Наиболее тесно земельное правоотношение связано с социологией, где общественные отношения чаще принято понимать совокупность социальных взаимодействий и различных социальных связей (Новикова С.С., Новиков С.С. Социология: история, основы, институционализация в России: Учебное пособие. М., 2000) 

Земельное правоотношение, как и любое другое правовое отношение, является социальным явлением.



Земельное правоотношение вполне подпадает под определение **социального взаимодействия** (В.Ц. Нерсисянц, Ю.И. Гревцов).

Под социальным взаимодействием чаще всего понимается систематическое, нормированное устойчивое выполнение действий, направленных на партнера с ожиданием ответных действий (Новикова С.С.).

Нормирование такого взаимодействия осуществляется прежде всего правом.

Чтобы избежать многозначности в целях разграничения понятия "земельное общественное отношение" и "социальное взаимодействие по поводу земли", Е.А. Галиновская в своей монографии понимает под земельным правоотношением урегулированные нормами права социальное взаимодействие лиц, наделенных определенными социальными ролями, по поводу земли (Галиновская Е.С. Земельное правоотношение. Монография)

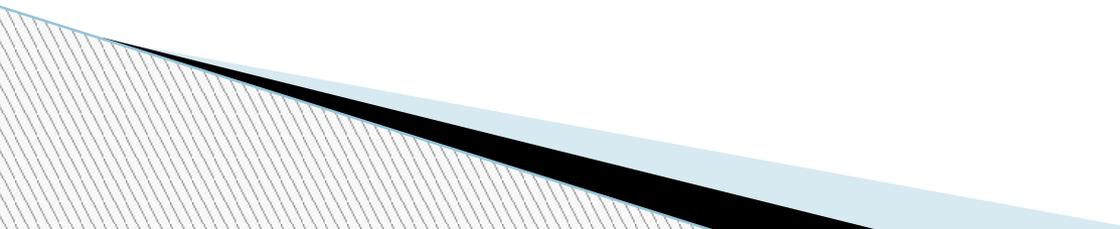
**Представление о
земельном
правоотношении как
социальном
взаимодействии
полностью совпадает с
признаками
правоотношения как
правового явления.**



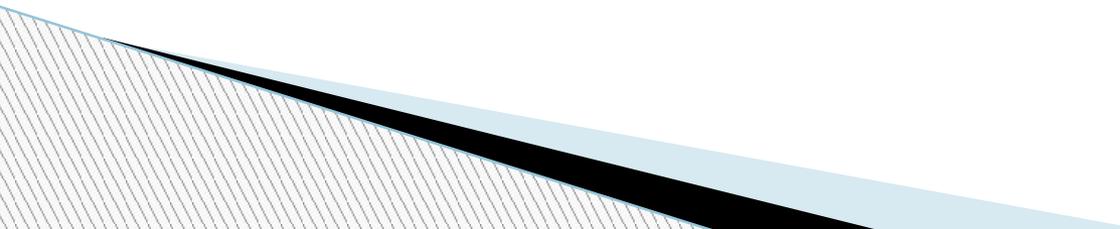
Б.В. Ерофеев, обращая внимание на прикладное, практическое значение земельного правоотношения, видел в нем понятие, раскрывающее механизм действия правовой нормы по конкретному случаю регулирования земельных отношений

Земельные правоотношения выступают в след аспектах:

- как объект природы или важная составляющая часть природы;
- как природный ресурс или источник добывания полезных ископаемых и других запасов земли, которые необходимы для удовлетворения нужд человечества;
- как недвижимость (земельный участок, угодье и т.д.);
- как объект права собственности, а также других прав (земельный участок, находящийся в собственности, продаваемый или приобретаемых каким-либо лицом).



Земельный кодекс РФ определяет **земельные отношения** как отношения по использованию и охране земель в РФ, регулируемые земельным законодательством как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (**ч.1. ст. 3 ЗК РФ**). Данные отношения являются неразрывными, поскольку именно они **образуют систему земельного законодательства.**



ЗПО(земельные правоотношения):

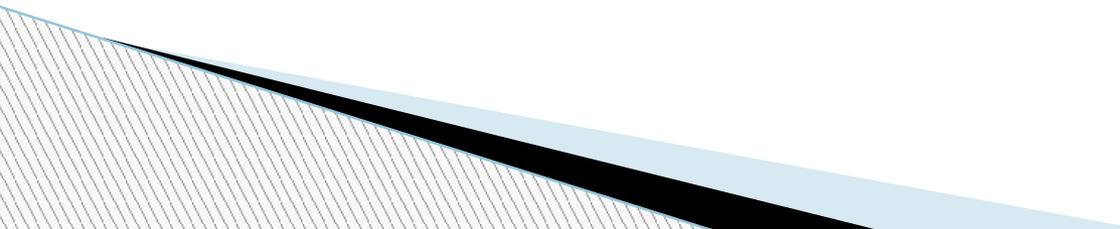
- Отношения по охране земель и их использованию
- Основа жизни и деятельности народов, проживающих на определенной территории
 - Тесно связаны с иными отраслями права

ЗПО с позиции отношений по охране земель и их использованию.

Понятие охраны земель и
использование земель ЗК РФ
не содержит, однако их
значение вытекает из п. 1 ст.
13 ЗК РФ, ст. 42 ЗК РФ

Говоря о земле как основе жизни и деятельности народов, проживающих на определенной территории, следует отметить, что **понятие земли вытекает из ч.1 ст. 9 Конституции РФ**, согласно которой народам, проживающим на территории того или иного субъекта РФ должны быть гарантированы охрана и использование земли как естественного богатства и ценности

Тесная взаимосвязь с другими отраслями права (лесное, водное право, градостроительное и гражданское право, экологическое право, недропользование, конституционное, административное и уголовное право) **вытекает из понимания земли** как природного объекта, природного ресурса, используемого как основа хозяйственной и иной деятельности, как недвижимого имущества и объекта прав собственности и иных прав на землю.



A network diagram with nodes and connecting lines, serving as a background for the text.

**Это
Важно**

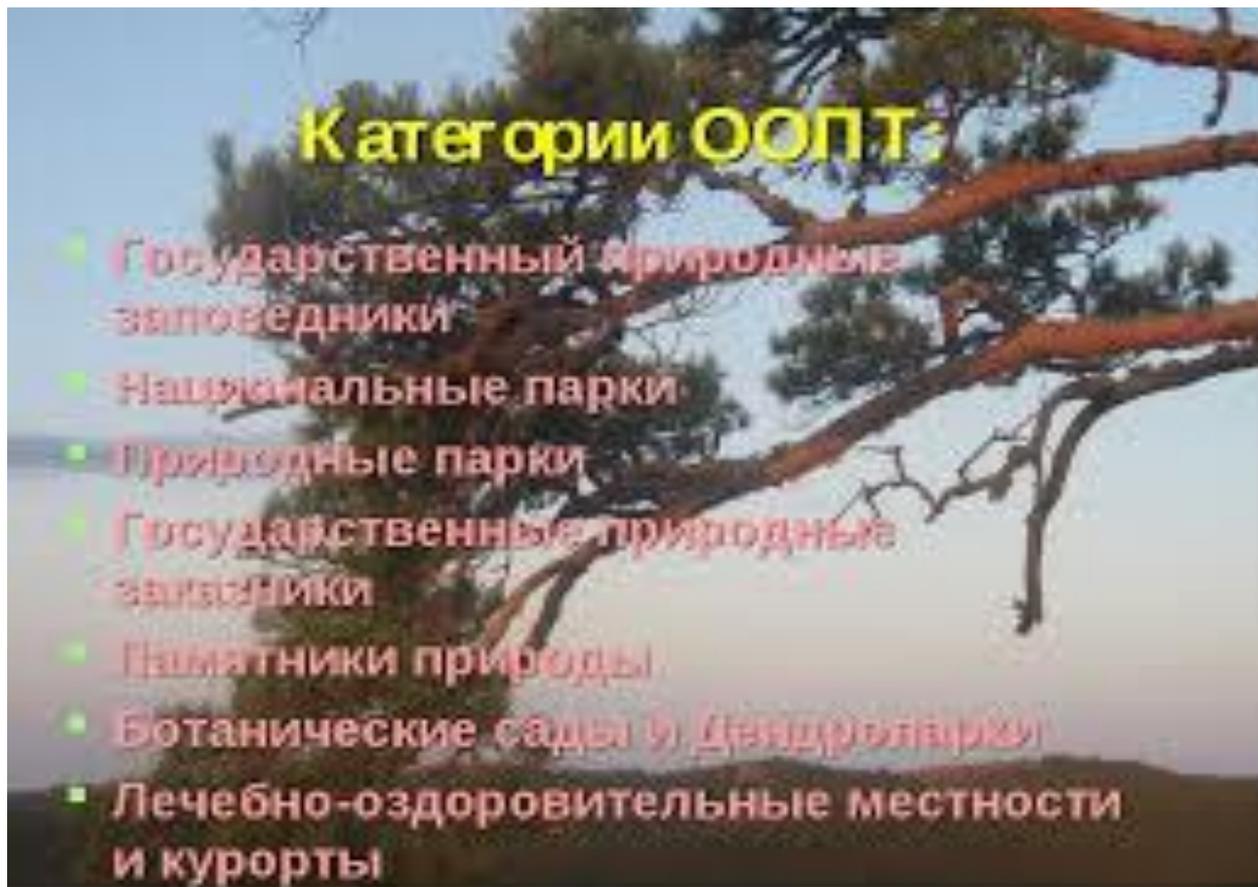
**К ЗПО применяются нормы иных отраслей,
если эти отношения не урегулированы
земельным законодательством!!**

ЗАПОМНИ

Согласно ч. 3 ст. 6 ЛК РФ границы земель лесного фонда определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.



Согласно п. 2 ст. 11 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» земельные участки, в т.ч. на которых располагаются леса) в границах государственных природных заповедников предоставляются в соответствии с законодательством РФ.



Ч.6 ст. 6 ВК РФ определяет - полоса отвода земель вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования



ч.1 ст. 36 ГрК РФ - правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки определяется градостроительным регламентом.

Ч. 5 ФЗ «Об объектах культурного наследия народов РФ» – земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в соответствующий реестр относятся к землям историко – культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством и настоящим ФЗ.

Вопрос о соотношении дискусионен

В некоторых случаях к отношениям применяются как нормы ГК РФ, так и правила ЗК РФ (п.1 ст. 39.8 ЗК РФ)

Осуществление прав на землю, совершение сделок с ЗУ – сфера ГК РФ. Тоже и в ЗК РФ (п.4 ст. 11.6, п.1 ст. 23 ЗК РФ)



Однако, согласно п.**3** ст. **129** ГК РФ земля может отчуждаться в той мере, в какой это допускается законами о земле. Ст.**13** ФЗ «О введении в действие ГК РФ- нормы ч. **2** ГК РФ, касающиеся сделок с земельными участками применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.



ЗК РФ по сравнению с нормами ГК РФ демонстрирует иное регулирование вопросов, связанных с совершением сделок с земельными участками. Так, согласно п.1** ст. **621** ГК РФ предусматривает преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок.**

ЗК РФ в п.3** ст. **39.6** предусматривает заключение нового договора, а не договора на новый срок, преимущественное право при этом отсутствует (п.**15** ст. **398** ЗК РФ).**

Земельное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов

Земельное законодательство должно соответствовать Конституции РФ (ст. **9,36,42,58, 1,2,5,7,8,15,18,19,57** Конституции РФ)

Земельное законодательство состоит из ЗК РФ и ФЗ и принимаемых на их основе законов субъектов

Также регулируют ЗПО ВК РФ, ЛК РФ, ГРК РФ, ФЗ «ОБ ООС», НК РФ, ФЗ «ОБ ООПТ», ФЗ «О мелиорации земель», ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Закон РФ «О недрах»

ЗК РФ содержит отсылки – ст. **25,27,44,46,55,56,59** ЗК РФ

Указы Президента (в соответствии с п. **2** и **3** ст. **80** и п. «д»-«е» ст. **84** Конституции РФ)

Правительство РФ принимает решение в области ЗПО в соответствии с ФКЗ «О Правительстве РФ», его полномочия определяет и ЗК РФ (ст. **8,13,94,96**).

Регулирование вопросов и их реализация субъектами РФ см Постановление Пленума КС РФ от **07.06.2000** №**10-П** (субъект не вправе обращать в свою собственность природные ресурсы)

Международные договоры

Не допускаются противоречия между МД и национальными НПА (ст. 15 Конституции).

Ст. 38 Статут Международного Суда ООН

Ратифицированные МД (ФЗ «О международных договорах РФ» – ратификация в форме ФЗ или путем внесения изменений в действующие НПА

Участники ЗПО - граждане, юридические лица, РФ, субъекты РФ, МО. Права ИГ, ЛБГ и ИЮЛ на приобретение в собственность земельных участков определяются ЗК РФ, федеральными законами.

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 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);

правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

обладатели публичного сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками

Объектами земельных отношений являются:

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

ЗК РФ понятия земля не содержит (почва)

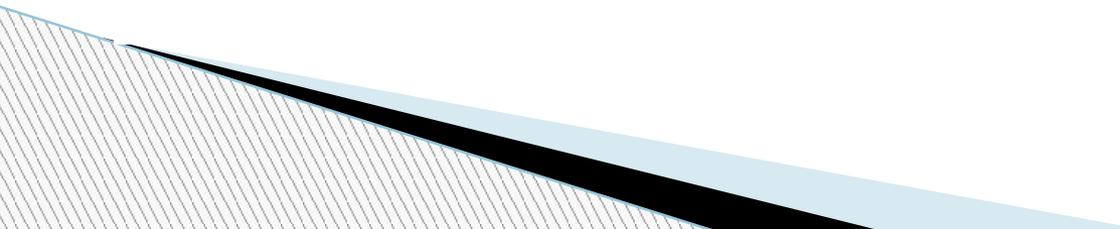
ЗК РФ определения не содержит, спорен и вопрос о возможности быть объектом ЗПО (Анисимов А.П., Мелихов А.И.), часть ЗУ используется в кадастровом учете, а потому может являться предметом сделок.

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.

Понятие земля и земельный участок не тождественны (определение ВС РФ от 25.06.2008 №67-Г08-5)

В соответствии с ФЗ «Об искусственных ЗУ, созданных на водных объектах...», могут создаваться искусственные земельные участки

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

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

Земли используются в соответствии с установленным для них **целевым назначением**.

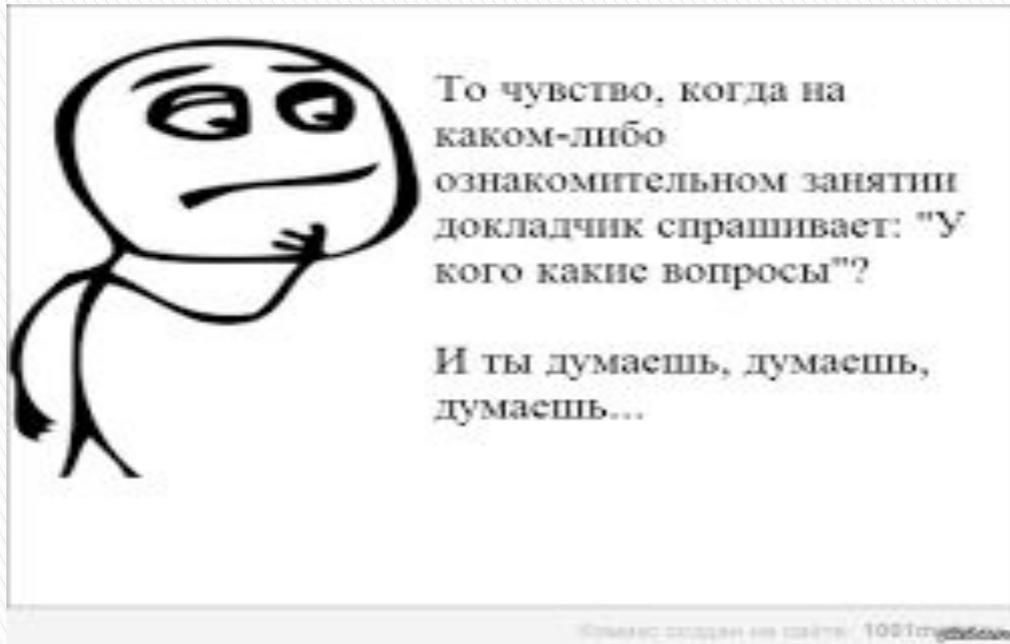
Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной **категории** и **разрешенного использования** в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

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.

В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

У ВАС ЕСТЬ ВОПРОСЫ?



**ЗНАНИЕ МОЖЕТ БЫТЬ
ТОЛЬКО У ТОГО, У КОГО
ЕСТЬ ВОПРОСЫ**
(Г.Форд)

Спасибо за внимание!
Вы молодцы!



ГОТОВИМСЯ В ПРАКТИЧЕСКОМУ БЛОКУ >>>

на семинарах