

ТЕМА 1. Участники земельных отношений. Их правовой статус

Участниками земельных правоотношений являются:

1. физические лица (граждане РФ, иностранные граждане, лица без гражданства);
2. юридические лица (в том числе иностранные юридические лица);
3. Российская Федерация;
4. субъекты РФ;
5. муниципальные образования.

Участников земельных отношений можно разделить на две группы:

1) Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования. Их правовое положение определяется Конституцией РФ, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституциями (уставами) субъектов РФ и иными нормативными правовыми актами, принятыми в их развитие и в соответствии с ними;

2) граждане и юридические лица – их статус определяется нормами частного права (гражданского). Правовое положение определяется нормами гражданского законодательства. Если иное не установлено федеральными законами или международным договором России,

Если иное не установлено федеральными законами или международным договором России, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица наделяются теми же правами, что и российские граждане и юридические лица.

Например, согласно п. 3 ст. 15 Земельного кодекса определяются перечни территорий (приграничные, а также имеющие особое значение: стратегическое, оборонное, национальное и т. п.), которыми они не могут обладать на праве собственности, в том числе купить или приобрести на иных основаниях в собственность; ст. 22 ЗК, посвященная вопросам аренды, начинается с правомочий иностранцев.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с ЗК РФ земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается ЗК.

В зависимости от вида прав субъекты земельных правоотношений подразделяются на пять категорий:

1) собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

2) землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Также существуют следующие категории:

3) землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

4) арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

5) обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом N 122-ФЗ , за исключением случаев, указанных в пункте 4 статьи 11.4 Земельного Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Не требуется такое согласие на образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям, а также в случаях, указанных в пункте 6 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ.

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.

Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным кодексом, федеральными законами.

Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

- 1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 Земельного кодекса);
- 2) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;
- 3) зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- 4) объектами организаций федеральной службы безопасности;
- 5) объектами организаций органов государственной охраны;

Также из оборота изъяты следующие земельные участки, занятые объектами федеральной собственности:

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст.153 ГК РФ).

В соответствии с действующим гражданским законодательством (глава 17 Гражданского кодекса Российской Федерации) лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте (п.1 ст.260).

Пункт 3 ст.209 ГК РФ, закрепляет, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

- 1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 статьи 27 5 главы 3К РФ;
- 2) из состава земель лесного фонда;
- 3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- 5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 статьи 27 5 главы 3К РФ;
- 6) не указанные в пункте 4 статьи 27 5 главы 3К РФ в границах закрытых административно-территориальных образований; 7) предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

8) предоставленные для нужд связи;

9) занятые объектами космической инфраструктуры;

10) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

11) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

12) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

13) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

14) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Спасибо за внимание