


# **ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ**

Выполнил: Имаев В.А.

---

# § 1. ПОНЯТИЕ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВООТНОШЕНИЯХ

---

 Под правоотношением понимается связь между субъектами урегулированного правом общественного отношения, в процессе которой у них возникают права и обязанности.

Причины (основания), вследствие которых возникают, изменяются и прекращаются правоотношения, называются юридическими фактами. Иначе говоря, юридические факты - это некие обстоятельства жизни, с которыми закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. В зависимости от способов регулирования (гражданско-правовые, земельно-правовые, административно-правовые и т.д.) и видов объектов регулируемых отношений правоотношения делятся на гражданские, земельные, административные и т.п.

# ПРАВООТНОШЕНИЕ ВКЛЮЧАЕТ В СЕБЯ СЛЕДУЮЩИЕ ВЗАИМОСВЯЗАННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ:

---

- - субъекты правоотношения (субъективный состав), т.е. лица, участвующие в правоотношении;
- - объект правоотношения, т.е. то, по поводу чего возникают правоотношения;
- - содержание правоотношения, т.е. конкретные (субъективные) права и обязанности участников (субъектов) правоотношений.
- Наиболее распространенным видом правоотношений (по числу участвующих в них субъектов) являются гражданские и административные правоотношения.
- Как гражданские, так и административные правоотношения имеют свои специфические особенности, которые обусловлены особенностями самих отраслей права.

# ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

---

- имущественная и организационная обособленность субъектов, т.е. их независимость друг от друга и равенство между собой;
- равноправность субъектов правоотношений, т.е. их равенство в правах и обязанностях, составляющих содержание правоотношения;
- самостоятельность субъектов, т.е. возможность их свободного волеизъявления, которое и является основным юридическим фактом, порождающим, изменяющим или прекращающим правоотношение;
- имущественный характер юридических гарантий гражданских правоотношений, т.е. мер защиты прав и мер ответственности за неисполнение обязанностей.

**Правосубъектность** - правовая возможность субъекта быть участником гражданских правоотношений, т.е. возможность, обеспеченная правом. Составными элементами правосубъектности являются правоспособность и дееспособность субъектов.

**Правоспособность** - способность субъекта иметь гражданские права и обязанности. Граждане обладают правоспособностью от рождения. Юридические лица - с момента государственной регистрации.

**Дееспособность** - способность субъекта своими действиями приобретать права и создавать для себя обязанности. Дееспособность граждан может быть полной (по достижении ими совершеннолетия, а в отдельных установленных законом случаях - до него) и ограниченной (дееспособность граждан в возрасте от 16 до 18 лет). Дееспособность юридических лиц наступает одновременно с

# КЛАССИФИКАЦИЯ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

---

**Абсолютные правоотношения** - это такие правоотношения, в которых одному лицу (управомоченному) противостоит неопределенный круг других субъектов (обязанных). Относительными считаются такие правоотношения, в которых одному лицу (управомоченному) противостоит строго определенное другое лицо.

**Имущественные правоотношения** - это такие правоотношения, объектом которых является имущество, т.е. материальные блага.

**Неимущественными** считаются те правоотношения, объектами которых являются личные неимущественные блага (честь, достоинство, имя, авторство произведений и т.п.).

**Вещные правоотношения** - правоотношения, которые определяют имущественный статус субъектов, т.е. они определяют, на каком праве (из числа вещных ) находится имущество, т.е. материальные блага.

**Обязательственные правоотношения** - это такие гражданские правоотношения, которые характеризуют динамику, движение имущественных отношений (переход права на имущество, выполнение работ, оказание услуг и т.п.).

## § 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

---

Земельные правоотношения, как и любые другие правоотношения, включают в себя следующие элементы: норму права, субъект правоотношения, объект правоотношения и содержание правоотношения.

**Норма права** - правило, которым следует руководствоваться в процессе решения вопросов, по поводу которых возникло отношение. По характеру воздействия на участников отношений норма может быть императивной, т.е. обязывающей или запрещающей совершать какие-либо действия, и диспозитивной, т.е. управомочивающей (разрешающей) участников отношений совершать действия по своему усмотрению или по взаимной договоренности.

**Субъекты правоотношений** - участники земельных отношений. Состав участников определен ст. 5 ЗК РФ. Ими могут быть граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

**Городское поселение** - это город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**Муниципальный район** - несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**Городской округ** - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

# По объему и содержанию прав и обязанностей участники земельных отношений делятся на:

**Собственников земельных участков** - лиц, имеющих земельные участки на праве собственности;

**Вторичных землепользователей** - лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) или срочного пользования, не являясь их собственниками.

В зависимости от конкретной формы и специфических особенностей пользования землей в группе землепользователей выделяются:

**Землевладельцы** - лица, имеющие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

**Арендаторы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды или договору субаренды;

**Обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутами).

Все перечисленные субъекты, кроме собственников, в общем случае имеют земельные участки на праве пользования, не являясь их собственниками. Разграничение их по видам пользования (арендаторы, землевладельцы и т.п.) осуществляется по содержанию и объему правомочий.



Объектом земельного правоотношения считается индивидуально определенный (т.е. сформированный) земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения. В сфере государственного управления земельным ресурсом объектами земельных отношений могут быть весь федеральный земельный фонд в целом, его составные части в пределах границ субъектов РФ, административно-территориальных образований, отдельные участки.

**Статья 6 Земельного кодекса содержит исчерпывающий перечень объектов земельных отношений:**

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земельный участок как объект земельных отношений имеет законодательно установленные признаки. В соответствии со ст. 11.1 ЗК РФ, которая введена Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ и вступила в силу 23 октября 2008 г., земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Таким образом, земельный участок становится таковым с момента установления его границ.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" описание местоположения границ земельного участка является уникальной характеристикой объекта недвижимости, включаемой в государственный кадастр объектов недвижимости.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является такой участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует после раздела самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав другой категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

# § 3. КЛАССИФИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

---

В силу различий природных свойств земли и неодинакового хозяйственного ее использования могут возникать самые разнообразные земельные отношения. Одни отношения складываются в процессе сельскохозяйственного производства, другие - при использовании земли в промышленности и строительстве, третьи - в лесном хозяйстве и т.д. **Это позволяет говорить о классификации земельных отношений по признаку основного хозяйственного назначения земель.**

**Классификацию земельных правоотношений можно строить и по другим признакам,** в зависимости от того, какую особенность земельных правоотношений мы намерены выделить и исследовать. Свое юридическое значение имеет, например, классификация земельных правоотношений по их субъекту. Участниками этих отношений могут выступать товарищества, общества, производственные коллективы, граждане и т.д. По своему содержанию земельные правоотношения характеризуются теми правами и обязанностями, которые должны определять поведение их участников. Так, праву того или иного гражданина на получение земли соответствует обязанность государственного органа предоставить (или содействовать в предоставлении) ему земельный участок.

# ПО ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ НАЗНАЧЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ МОГУТ БЫТЬ РЕГУЛЯТИВНЫМИ И ПРАВООХРАНИТЕЛЬНЫМИ.

---

**Регулятивные правоотношения** - это такие урегулированные нормами земельного права земельные отношения, которые выражаются в совершении участниками данных отношений позитивных (положительных) действий. Это обычные, чаще всего возникающие на практике земельные отношения, примеры которых уже приводились выше.

**Правоохранительные правоотношения**, в отличие от регулятивных, вызываются аномалией, отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Поэтому правоохранительные земельные отношения возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя законодательства.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ МОГУТ БЫТЬ МАТЕРИАЛЬНЫМИ, ВОЗНИКАЮЩИМИ НА ОСНОВАНИИ НОРМ МАТЕРИАЛЬНОГО ПРАВА, И ПРОЦЕССУАЛЬНЫМИ, ВОЗНИКАЮЩИМИ НА ОСНОВАНИИ ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ НОРМ.

**Материальные правовые нормы** - это те, которые устанавливают какие-то существенные права и обязанности участников земельных правоотношений, например право на получение земельного участка, обязанность охранять плодородие угодий, не нарушать интересов соседних землепользователей и т.д. Соответствующие этим нормам земельные отношения называются материальными.

**Процессуальные нормы** устанавливают порядок действий субъектов правоотношений по реализации своих прав и обязанностей. Возникающие в связи с этим отношения признаются процессуальными.

Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для гос. или муниципальных нужд.

Изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды, а также при некоторых других обстоятельствах, не приводящих к полному прекращению права пользования землей.

Земельные правоотношения могут различаться по степени взаимной обязанности их участников. Они могут быть отношениями равноправия (партнерские отношения) и отношениями подчиненности одной стороны другой.

Так, согласование между соседями порядка использования граничащих (смежных) участков осуществляется путем свободной договоренности. Одна сторона не может диктовать другой обязательные условия поведения, не учитывающие интересов соседа. Стороны этих отношений обязаны в равной мере воздерживаться от нарушения установленного порядка пользования землей.

# § 4. ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

---

В связи с приданием земле двойственного значения - как природного объекта и природного ресурса, с одной стороны, и недвижимого имущества - с другой, соответственно изменилось и содержание земельных отношений, и, как следствие этого, возникла и определенная специфика их правового регулирования. Земельные отношения стали предметом правового регулирования одновременно земельного и гражданского законодательства. Разграничительный ориентир между ними установлен **ст. 3 Земельного кодекса РФ**.

**1)** п. 3 ст. 3 ЗК РФ установил, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также отношения по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным или иным специальным законодательством.

.

**II)** Земля как объект недвижимого имущества является основой жизни и деятельности человека и обладает установленным законом приоритетом охраны как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве перед использованием ее в качестве недвижимого имущества (пп. 6 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

**III)** Законодательно установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (зданий, строений, сооружений), согласно которому все указанные объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Земельно-имущественный комплекс является объектом гражданско-правовых отношений, поскольку составляющие его элементы (земельный участок и прочно связанные с ним другие объекты недвижимого имущества) представляют собой объекты имущества. В то же время эти отношения нельзя не назвать земельными по причинам, которые были изложены выше. Из всего сказанного выше следует, что гражданско-правовые отношения, объектом которых является земельный участок в любой форме, т.е. в комплексе с иным имуществом или вне его, правомерно считать земельно-имущественными отношениями. Собственно, в правоприменительной практике земельно-имущественные отношения именно в таком их понимании уже давно принимаются в качестве предмета как гражданского, так и земельного права.



Земельно-имущественный комплекс как единый объект земельно-имущественных отношений представляет собой сложную вещь, состоящую как минимум из двух элементов: земельного участка и прочно связанных с ним других объектов.

**В соответствии с пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ** одним из принципов земельного права является единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все расположенные на земельном участке объекты недвижимости следуют судьбе земельного участка, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Тем самым однозначно земельный участок определен в качестве главной вещи в земельно-имущественном комплексе. Это же подтверждается и п. 4 ст. 35 ЗК РФ, который устанавливает, что отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений и сооружений, если они принадлежат на праве собственности одному лицу, равно как и отчуждение зданий, строений и сооружений без земельного участка при тех же условиях, не допускается.

# § 5. ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫЕ НОРМЫ

---

Земельно-правовая норма, как и всякая иная правовая норма, имеет свою внутреннюю структуру, т.е. составные части, связанные между собой определенным логическим содержанием. Таких частей в земельно-правовой норме три:

- ГИПОТИЗА
- ДИСПОЗИЦИЯ
- САНКЦИЯ

**Гипотеза** представляет собой описание условий действия правовой нормы. При этом "условие" не обязательно должно быть подробным описанием, обычно лишь указывается на то или иное фактическое обстоятельство, событие, действие. Так, в законодательстве о земле содержится немало статей, в которых указываются очень краткие фактические обстоятельства, необходимые для применения данной правовой нормы. Этим фактическим обстоятельством может быть, например, то, что пользователем земли является гражданин или государственная, общественная организация. В других нормах имеется в виду гражданин не вообще, а, например, проживающий в городе, на селе; та или иная организация может быть пользователем земель сельскохозяйственного назначения, гослесфонда и т.п. В гипотезе не обязательно присутствие слова, указывающего на условие, но оно всегда подразумевается.

**Диспозиция** указывает, каким должно быть поведение людей (организаций, предприятий, учреждений) при наличии предусмотренных гипотезой фактических обстоятельств или условий. Так, если гражданин выразит желание заниматься индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве и если он имеет опыт и способности для этого (гипотеза), ему должен быть предоставлен земельный участок для ведения крестьянского хозяйства. В каких размерах, в какой местности, на каком праве, при каких условиях - ответы на эти вопросы надо искать в диспозициях других правовых норм.

**Санкция** - это элемент правоохранительной нормы. Она, естественно, может отсутствовать в правовой норме, рассчитанной на регулирование положительных действий. Правоохранительная же норма предусматривает меры воздействия к нарушителям земельного законодательства, т.е. к лицам, не соблюдающим предписания регулятивной нормы. Санкция может быть не только наказывающей (штрафной), но и просто праввосстановительной, рассчитанной лишь на восстановление нарушенного права.

Особенность охранительной нормы в земельном праве состоит еще и в том, что эта норма может не содержать самой санкции, если эта санкция содержится в других отраслях законодательства. Так, уголовно-правовые санкции за общественно опасные земельные правонарушения надо искать, как известно, в Уголовном кодексе РФ; административно-правовые санкции - в Кодексе об административных правонарушениях. **Восстановительная санкция содержится в ст. 15 Гражданского кодекса.** Процесс познания правовой нормы, т.е. уяснения ее подлинного смысла и рамок практического применения, называется толкованием правовой нормы.

Толкование может быть **легальным** (официальным) и **научным** (неофициальным). Легальное толкование дается самим законодателем или уполномоченным им органом.

# НОРМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Обязыва  
ющая  
(императи  
вная).

• Норма провозглашает обязанность совершить определенное активное действие. Так, ст. 13 ЗК РФ обязывает всех владельцев земельных участков осуществлять мероприятия по охране своих земель.

Запреща  
ющая

Норма запрещает совершать действия, запрещенные этой нормой, в отличие от обязывающих норм, требующих активных действий, запрещающие нормы предписывают воздерживаться от совершения действий, нежелательных с точки зрения закона. Например, ст. 14 ЗК РФ запрещает осуществлять

Уп  
ра  
во  
мо  
чи  
ва  
ю  
ща  
я  
(ра  
зре  
ща  
ющ  
ая)

производство и реализацию сельскохозяйственной продукции на землях, подверженных эрозии. Норма дает право участникам земельной деятельности совершать определенные действия, указанные в данной норме (например, производить посевы и насаждения, сдавать угодья в аренду и т.д.).

# ПРЕКРАЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Земельные отношения необходимо воспринимать не только в статике, но и в динамике. Они могут возникать, изменяться и прекращаться, и это их развитие, постоянная подвижность предусматриваются правовой нормой. Правовая норма указывает на юридический факт (действие, бездействие, событие и т.п.), который порождает определенные права и обязанности для участников земельных отношений (отвод земельного участка, изменение его границ, полное его изъятие или частичное уменьшение и т.д.).

Юридическим фактом, служащим основанием для возникновения отношений по поводу предоставления земли, является заявление (ходатайство) об этом заинтересованного лица. На этой первоначальной стадии земельных отношений могут производиться обследования затребованного участка, необходимые согласования и другие действия. Юридическим фактом, служащим основанием для следующей стадии земельных отношений - отвода земли, выступает решение компетентного органа о предоставлении заявителю данного конкретного участка. Юридическим фактом, создающим право на отвод заявителю участка, может служить также договор.

Затем наступает стадия непосредственного пользования землей, что связано с рядом юридических действий (фактов). При этом возникают отношения по внутрихозяйственной организации землепользования (землеустройства), выполнению договорных обязательств и т.д. Таким образом, в возникновении и развитии земельных правоотношений проявляется реальная жизнь земельного законодательства, т.е. применение норм земельного права. При этом завершение одних правоотношений служит основанием для возникновения других.

Изменение земельных правоотношений в процессе использования земли всегда связано с последующей эволюцией тех или иных действий и событий, а также развитием законодательства.

---

Подвижность в земельных правоотношениях особенно характерна для динамичного сельскохозяйственного производства, где объект этих отношений - земля (ее качество, плодородие) - не остается постоянным. Здесь важно, однако, чтобы изменения в земельных отношениях происходили не произвольно, а на основании конкретной правовой нормы, т.е. в соответствии с требованиями закона.

Прекращение земельных правоотношений обычно происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком. Основанием для такого прекращения служат договор о продаже земельного участка, решение компетентного государственного органа об изъятии земли для государственных или муниципальных нужд и т.д. Основанием для прекращения земельных правоотношений могут быть также такие события или действия (юридические факты), как смерть гражданина - собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли (если срок договора об аренде не возобновляется), добровольный отказ от земельного участка и т.д.

Прекращение земельных правоотношений бывает полным или частичным. Так, при уменьшении размеров земельного участка происходит прекращение пользования им лишь в определенной части, соответствующей уменьшению его размеров. При других обстоятельствах, указанных в законе, пользование прекращается полностью.

# § 7. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

## 1. Конституция РФ регулирует земельные правоотношения в трех статьях: **9, 36, 72.**

- П.1 ст. 9** земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.
- П.2 ст. 9** устанавливает, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.
- П.1 ст. 36** устанавливает, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю.
- П.2 ст. 36** устанавливает две конституционные обязанности: "Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц".
- П.3 ст. 36** относит условия и порядок пользования землей к предмету регулирования федерального закона.



**Подпункт "в" п. 1 ст. 72** относит к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами.

**Данная норма реализуется по следующим правилам:**

Законодательство субъектов Федерации не может противоречить федеральному законодательству

В случае отсутствия федеральной нормы субъект Федерации вправе закрыть данный пробел путем принятия регионального акта

После принятия федерального закона региональное законодательство должно быть приведено в соответствие с федеральными нормами.

## 2. Федеральное земельное

законодательство состоит из двух групп законов.

Ко второй группе относятся нормативные акты иных отраслей права. Поскольку

земельное право - комплексная отрасль, большая группа правоотношений регулируется нормами

других отраслей. Это такие законы, как

Гражданский кодекс, Градостроительный кодекс, Кодекс об

административных правонарушениях, Лесной кодекс, Водный кодекс, ФЗ

"Об особо охраняемых природных территориях", ФЗ "О недрах" и др.

К первой группе относятся нормативные акты земельного законодательства. К таким относятся Земельный кодекс РФ, ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", "О землеустройстве", "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", "О переводе земель и земельных участков из одной

**3. Федеральные подзаконные акты в настоящее время представлены постановлениями Правительства РФ, которыми регулируются такие процедуры, как мониторинг, государственный земельный контроль, порядок ведения ЕГРП и др.**

**Указы Президента РФ играли большую роль в регулировании земельных отношений до принятия Земельного кодекса РФ.**

**4. Региональное законодательство до вступления в силу Земельного кодекса РФ заполняло пробелы федерального земельного законодательства крайне неоднородно. Складывалась крайне разноплановая земельная политика субъектов Федерации в весьма существенных земельных правовых вопросах - от форм собственности до участников земельных правоотношений. После принятия Земельного кодекса РФ была начата активная работа по приведению регионального законодательства в соответствие с федеральными нормами. Данная работа на сегодняшний день практически завершена.**