

1. Земельное право

предмет земельного права – это совокупность имущественных и неимущественных общественных отношений, возникающих в сфере использования, управления, охраны земель, урегулированные нормами земельного права.

2. Источники земельного права

- международные договоры, ратифицированные Россией, общепризнанные принципы и нормы международного права;
- федеральные законы (Земельный Кодекс, Лесной Кодекс, Водный Кодекс, иные законы);
- нормативно-правовые нормы органов исполнительной власти;
- законодательство субъектов РФ
- НПА органов местного самоуправления:
- правила землепользования и застройки городского округа/городского поселения;
- **обычай** – это сложившийся в течение длительного времени и широко применяемое правило поведения, не закреплённое в нормах законодательства.

3. Конституционные основы земельного права.

Конституционные основы земельного права – это положения, содержащиеся в Конституции, закрепляющие основы регулирования земельных отношений.

Выделяют 3 группы таких норм:

1

Положения, которые определяют правовой режим земельных участков (ст. 9 Конституции; ст. 36 Конституции РФ, в соответствии с которой земельные участки могут находиться в различных формах собственности);

2

Нормы, определяющие предметы ведения РФ и субъектов РФ (ст. 72 Конституции РФ: к совместному ведению отнесены вопросы разграничения государственной собственности на землю; управление, распоряжение федеральной собственности на землю осуществляет Правительство РФ; в совместном ведении находятся вопросы владения, пользования и распоряжения земель);

3

Конституционные положения, устанавливающие права граждан на землю (ст. 36 ч. 1 – граждане и их объединения могут иметь в частной собственности земельные участки; ст. 35 – каждый может владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом собственником которого он является; никто не может быть лишен имущества, кроме как по решению суда; принудительное изъятие имущества допускается только при равноценном возмещении).

Самостоятельное изучение

Вопрос 4. Система земельного права.

Вопрос 5. Принципы земельного права.

Вопрос 6. Земельные правовые отношения.

7. Земля и земельный участок как объект земельных отношений.

- Вся земля в пределах государственной границы РФ – это земельный фонд России. На сегодняшний день земельный фонд России составляет 1708,9 млн. га (без территориального моря и внутренних вод). Земельный фонд (в зависимости от хозяйственных и экономических характеристик) по целевому назначению делится на 7 категорий земель.

Категории земель

1. **Земли сельскохозяйственного назначения** – земли, находящиеся за границами населенных пунктов и предоставленные или предназначенные для нужд сельского хозяйства;

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяется фонд перераспределения, в который включаются выморочные земельные участки, земельные участки, изъятые из государственных или муниципальных нужд, либо земельные участки, от которых добровольно отказались.

Категории земель

2. **Земли населённых пунктов** – это земли, используемые и предназначенные для застройки населённых пунктов;

Земли населенных пунктов всегда отделяются границами от других земель.

Категории земель

3. **Земли специального назначения** – это земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для использования в соответствующих специальных целях, и права на которые возникли по основаниям, предусмотренным земельным законодательством;

Категории земель

4. Земли особо охраняемых территорий – это земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, рекреационное, эстетическое, оздоровительное и иное ценное назначение, которые изъяты из хозяйственного использования и для которых установлен особый правовой режим;

Категории земель

5. **Земли лесного фонда** – состоят из лесных земель (это покрытые лесной растительностью, либо предназначенные для её восстановления) и нелесных земель (предназначены для лесного хозяйства);

Категории земель

6. **Земли водного фонда** – это земли, покрытые поверхностными водами и занятые гидротехническими либо иными сооружениями, расположенными на водных объектах;

Категории земель

7. Земли запаса – это земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставленные физическим и юридическим лицам (исключение составляют земли сельскохозяйственного назначения).

Перевод земель или земельных участков

– это процедура изменения категории земель или земельных участков, урегулированная специальными нормативно-правовыми актами (ФЗ от 21.12.2004 г. “О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую”, Земельный кодекс, иные федеральные законы и законы субъектов РФ). В основном переводятся земли сельхоз назначения и земли запаса.

Решение о переводе земель или земельных участков принимают следующие органы:

- Правительство РФ – в отношении федеральных земель;
- Органы исполнительной власти субъектов РФ – в отношении региональных земель (земель субъектов РФ) и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной или муниципальной собственности;
- Органы местного самоуправления – в отношении иных земель (муниципальных земель и частных земель, за исключением земель сельскохозяйственного назначения).

Закон предусматривает случаи, когда сами органы местного самоуправления могут осуществлять перевод. Органы местного самоуправления и органы государственной власти могут ходатайствовать о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую без согласия **их правообладателей**, только в 2х случаях: если такой перевод связан с **установлением или изменением границ населенного пункта**, либо при **создании особо охраняемых природных территорий без изъятия у правообладателя**. Во всех остальных случаях волеизъявление должно идти от **собственника или правообладателя**.

Перевод из одной категории в другую считается состоявшимся с момента внесения записи в единый государственный реестр прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним. Изменение правоустанавливающих документов не требуется.

Земельный участок

- Границы земельного участка в натуре устанавливаются путем межевания, которое является видом кадастровых работ. Межевание – подготовительный этап для постановки на кадастровый учет. В результате межевания составляется межевой план. Межевой план выдается при постановке земельного участка на учет, при разделе земельных участков, при учете изменений земельного участка или его частей.

Образование земельных участков происходит:

- при объединении земельных участков;
- при разделе земельных участков;
- при перераспределении земельных участков;
- при выделе из земельных участков или земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Требования, предъявляемые к образованию или изменению земельных участков:

Предельные максимальные и минимальных размеры земельных участков должны соответствовать требованиям градостроительных регламентов. Если на земельный участок градостроительный регламент не распространяется либо в отношении участка он не установлен, то предельные размеры определяются в соответствии с требованиями федеральных законов (см. ст. 33 Земельного кодекса). Если размеры земельного участка не соответствуют требованиям градостроительного регламента, то допускается использовать земельный участок, если это не наносит ущерба жизни и здоровью человека, окружающей среде, объектам культурного наследия;

продолжение

границы образуемых земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и/или населенных пунктов;

при образовании земельных участков не должно приводить к вклиниванию, чересполосице, изломанности границ, невозможности размещения объектов недвижимости (капитального строительства и других), препятствующих рациональному использованию, охране земель, недостаткам, а также нарушать требования, установленные федеральными законами;

не допускается такое образование земельных участков, в результате которых эксплуатация по разрешенному использованию невозможна.

8. Право собственности на земельный участок.

- Государственная собственность на землю.

Государственная собственность бывает 2х видов: федеральная собственность и собственность субъектов РФ (региональная). Особенность субъектов государственной собственности в том, что они обладают правом территориального верховенства.

От имени РФ полномочия собственника осуществляют: Правительство РФ, которое свои полномочия может передавать иным федеральным органам власти или юридическим лицам. Основным таким органом является федеральное агентство по управлению государственным имуществом. В отношении региональных земель полномочные органы устанавливаются законами субъектов РФ.

Муниципальная собственность

- От имени муниципальных образований правомочия собственника осуществляют такие субъекты как муниципальные образования: городские и сельские поселения, муниципальные районы, городские округа и внутригородские территории Москвы и Санкт-Петербурга. В отношении региональных земель полномочные органы устанавливаются НПА органов местного самоуправления.

- В соответствии с ГК, в государственной собственности находятся все земли за исключением земель, находящихся в муниципальной или частной собственности (презумпция государственной собственности на землю). Порядок разграничения государственной собственности на землю определяется Земельным кодексом, Законом “О введении в действие Земельного кодекса”, Закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. В муниципальной собственности, как правило, находятся земельные участки, расположенные на территории этих образований.

Государственная собственность на землю возникает:

- по прямому указанию федеральных законов,
- по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (напр., сделки, административные акты),
- при разграничении государственной собственности на землю;
- дополнительные основания возникновения права собственности на землю городов Москвы и Санкт-Петербурга: правом собственности является добровольный отказ частных лиц на право собственности на соответствующий земельный участок. С момента государственной регистрации прекращения права собственности на такой земельный участок, возникает право собственности Москвы или Санкт-Петербурга, если законами этих субъектов РФ не установлено, что возникает собственность муниципальных образований.

Муниципальная собственность возникает:

- по прямому указанию Федеральных законов и законов субъектов РФ;
- по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (напр., сделки, административные акты),
- в процессе разграничения государственной собственности на землю;
- муниципальная собственность возникает в отношении земельных участков, от права собственности на которые отказались частные лица, если федеральными законами не предусмотрено иного. С момента государственной регистрации прекращения права собственности возникает муниципальная собственность поселений, городских округов либо муниципальных районов, если земельный участок находится на межселенных территориях.

Разграничение собственности на землю.

- К государственной собственности относятся:
земельные участки, на которых находятся здания, строения, сооружения, находящиеся в федеральной или региональной собственности;
- К собственности муниципальных образований относятся:
земельные участки, занятые объектами недвижимости, находящиеся в собственности муниципального образования;
- В Москве и Санкт-Петербурге при разграничении государственной собственности муниципальные земли и земельные участки не выделяются.

Частная собственность на земельные участки.

- **Субъект** – это физические и юридические лица.

Объектом частной собственности являются индивидуально-определенные земельные участки

Виды собственности:



индивидуальная – одного лица;

общая – двух или более лиц:

- 1) долевая;

- 2) общая совместная.

Оборотоспособность земельного участка (три вида)

- изъятые из оборота – федеральная собственность (см. п. 4 ст. 27 Земельного Кодекса);
- земельные участки, ограниченные в обороте – которые могут принадлежать отдельным категориям лиц, либо нахождение в обороте которых допускается по специальному разрешению (см. ч. 5 ст. 27 Земельного Кодекса);
- свободные в обороте земельные участки.

Иные права на земельные участки.

- Иные виды прав позволяют не собственнику земельного участка удовлетворять свои потребности за счёт использования чужого земельного участка.

Предусмотрено 5 видов прав:

- право постоянного (бессрочного пользования);
- пожизненного наследуемого владения;
- сервитут;
- аренда;
- безвозмездное срочное пользование.