**Содержание**

Введение

Виды прав на землю и их государственная регламентация

Заключение

Список литературы

**ВВЕДЕНИЕ**

В социально-экономическом развитии общества земельным ресурсам, землепользованию и земельным отношениям всегда принадлежит ведущая роль. Поэтому характер и масштабы земельных преобразований следует рассматривать как один из решающих факторов, которые определяют темпы и эффективность развития национальной экономики, становления рыночных отношений.

Система землепользования представляет собой важнейшую составляющую общей системы природопользования и хозяйствования, выполняющую особую целевую функцию - обеспечение рационального распределения и эффективного использования земли, как пространственного базиса размещения производительных сил и жизненно важного природного ресурса общества.

Земельное право регулирует земельные отношения, т. е. отношения, так или иначе связанные с землей.

В пределах территории Российской Федерации земельные отношения возникают в связи с землей как природным объектом, средством производства, недвижимым имуществом. В то же время объектом земельных отношений являются согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ не только земля, но и земельные участки, а также части земельных участков.

Прежде всего, земельные отношения возникают по поводу использования земельных участков.

**ВИДЫ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И ИХ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГЛАМЕНТАЦИЯ**

Земельный участок может быть объектом правоотношений, содержание которых включает в себя различные права на землю. В то же время все эти права на землю можно разделить на две группы по способу определения их содержания: вещные права, содержание которых определяется непосредственно законом, и обязательственные права, содержание которых в каждом конкретном случае определяется соглашением сторон в рамках закона.

Пользование земельными участками в России осуществляется на основании различных прав. Согласно Земельному кодексу РФ, выделяются *следующие виды прав* на землю:

1. право собственности;
2. право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;
3. право пожизненного наследуемого владения земельными участками;
4. право аренды земельных участков;
5. право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
6. право безвозмездного срочного пользования земельными участками.

В соответствии с этим среди участников земельных отношений Земельным кодексом различаются:

* *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 договорам аренды или субаренды;
* *обладатели сервитута* — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

*Предоставление земельных участков в собственность* граждан и юридических лиц из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса РФ производится за плату, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом РФ и отмеченных ниже.

Основанием внесения земельных участков в перечень участков, на которые у Российской Федерации либо у субъектов Российской Федерации возникает право собственности, является включение этих земельных участков в состав:

• земель лесного фонда, земель обороны и безопасности - в отношении федеральной собственности;

• фонда перераспределения земель - в отношении собственности субъектов Российской Федерации;

• земель особо охраняемых природных территорий федерального либо регионального значения; земель водного фонда, занятых водными объектами, находящимися в федеральной собственности либо в собственности субъектов Российской Федерации;

• земель сельскохозяйственного и иного назначения, если на этих земельных участках располагается недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности либо в собственности субъектов Российской Федерации; эти земельные участки предоставлены органам государственной власти Российской Федерации либо субъектов Российской Федерации, а также юридическим лицам, которые созданы органами государственной власти Российской Федерации либо субъектов Российской Федерации; на этих земельных участках располагается приватизированное недвижимое имущество, находившееся до его приватизации в собственности Российской Федерации либо субъектов Российской Федерации; под поверхностью этих земельных участков находятся участки недр федерального либо регионального значения — в отношении федеральной собственности либо собственности субъектов Российской Федерации соответственно.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах своей компетенции.

Предоставление в собственность земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов строительства осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в порядке, предусмотренном статьей 30 Земельного кодекса РФ.

Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обладают исключительным правом на приватизацию этих участков или на их аренду в порядке и на условиях статьи 36 Земельного кодекса РФ и действующих федеральных законов.

Купля-продажа земельных участков, находящихся в частной собственности, регулируется статьей 37 Земельного кодекса РФ, а также гражданским законодательством РФ. Согласно статье 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи может быть только такой земельный участок, который прошел государственный кадастровый учет. Данная статья устанавливает, кроме того, обязательные условия при заключении договоров купли-продажи земельных участков, а также перечень тех условий договоров, которые являются недействительными.

**В *постоянное (бессрочное) пользование*** земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование после введения Земельного кодекса РФ не предоставляются.

Вместе с тем, если это право возникло у граждан и юридических лиц до введения Кодекса, то оно сохраняется. Причем землепользователи, обладающие участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, распоряжаться этим участком не вправе.

Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, имеют право приобрести их в собственность, причем один раз — бесплатно.

**Право *пожизненного наследуемого владения*** земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного кодекса РФ, сохраняется. Дальнейшее же предоставление участков на основе этого права не допускается.

Распоряжение земельным участком-, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность, причем один раз — бесплатно.

**В *аренду*** земельные участки могут предоставляться их собственниками в соответствии с гражданским законодательством РФ. Размер арендной платы определяется договором аренды.

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное. В данных случаях, за исключением передачи арендных прав в залог, ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Ряд особенностей установлен и в отношении договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности. Так, при продаже земельного участка, находящегося в публичной собственности, арендатор данного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности. При аренде земельного участка, находящегося в публичной собственности, на срок более чем пять лет арендатор имеет право в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

Право ***ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)*** осуществляется в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ.

Публичный сервитут в интересах государства, местного самоуправления или населения без изъятия земельных участков устанавливается нормативным правовым актом РФ, субъекта РФ или органа местного самоуправления:

* для прохода или проезда через земельный участок;
* использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения дренажных работ на земельном участке;
* забора воды и водопоя;
* прогона скота через земельный участок и других целей.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка или землепользователь вправе требовать изъятия у него, в том числе путем выкупа, данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В *безвозмездное срочное пользование* земельные участки могут предоставляться:

* государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более одного года;
* гражданам и юридическим лицам на основании договора из земель, находящихся в собственности иных граждан или юридических лиц;
* работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, в виде служебных наделов. Служебные наделы предоставляются работникам таких организаций на время установления трудовых отношений на основании заявлений работников по решению организаций из числа принадлежащих им земельных участков.

Земельным кодексом РФ в статьях 44-56 предусмотрены основания и порядок *прекращения и ограничения прав пользования земельными участками.*

Право собственности на земельный участок прекращается при отказе собственника от своих прав или в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

Право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком, а также право аренды земельного участка прекращаются принудительно:

1. при нецелевом использовании участка;
2. использовании участка способами, приводящими к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или ухудшению экологической обстановки;
3. неустранении умышленных земельных правонарушений, таких, как отравление, загрязнение, порча плодородного слоя почвы, систематическое невыполнение мероприятий по охране земель, систематическая неуплата земельного налога и др;
4. неиспользовании участка в течение трех лет, если иное не установлено законом;
5. изъятии участка для государственных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными Земельным кодексом РФ.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Земельные ресурсы – самая потребляемая часть окружающей природной среды, экономическая нагрузка на которую имеет постоянную тенденцию возрастания, и, что особо важно, земельные ресурсы представляют пространственную гарантию нормальной жизни и деятельности для нынешнего и будущих поколений.

Учитывая постоянно возрастающее значение земельно-ресурсного потенциала в жизни страны, когда сама земля, территория государства составляет тот стратегический ресурс, который по значимости превосходит все остальные ресурсы, важнейшей задачей руководства страны является создание адекватной управляющей инфраструктуры в области рационального использования и охраны земельных ресурсов страны.

Земельный фонд страны является национальным богатством, рациональное использование которого невозможно без соответствующей системы управления. Особое значение эта система приобретает в периоды крупных земельных преобразований, когда осуществляется массовое перераспределение и приватизация земель, реорганизация существующих объектов земельных отношений. Формирующаяся система управления земельными ресурсами страны должна учитывать правовые, политические, организационные, экономические, экологические и социальные условия страны и общества.

Экономические преобразования в России во многом определили роль и значение управления земельными отношениями и земельными ресурсами. Это связано с тем, что земля, помимо ее традиционных свойств (средство производства, территориальный базис, природное тело и др.), стала объектом правоотношений и объектом недвижимости.

**СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Анисимов А.П., Рыженков, А.Я., Черноморец А.Е. Земельное право России – Волгоград: Панорама, 2006. – 272 с.;
2. Иванов О.П. Государственное управление природными ресурсами - Новосибирск: СибАГС, 2007. – 480 с.;
3. Правоведение / Под ред. В.А. Козбаненко – М.: Дашков и Ко, 2006. – 1072 с.