1) Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставляется только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Также они в праве самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества соответственно это будет являться его собственностью.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не предоставляются ни гражданам, ни юридическим лицам, но если до введения нового кодекса земли были все-таки предоставлены, то это право за ними сохраняется. Граждане могут приобрести земельные участки в собственность, но уже не вправе распоряжаться этими земельными участками (продавать, дарить либо отчуждать иным способом) в отличие от государственного или муниципального учреждения. Юридические лица могут переоформить свое право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на иное право, в том числе право аренды.

Пожизненное наследуемое владение земельными участками может предоставляться только гражданам. Но эта форма сохранилась только до введения нового кодекса. Сейчас же земельные участки пожизненного наследуемого владения больше не предоставляются. Гражданин, который обладает этим правом, может владеть и пользоваться земельным участком, а также передавать его по наследству. Также вправе возводить на нём здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, регистрировать на них права собственности. Свой земельный участок гражданин имеет право приобрести в собственность, а также может передавать земельный участок в аренду без права выкупа или в безвозмездное срочное пользование. Продажа, залог и другие сделки земельного участка не допускаются.

Современное российское гражданское право рассматривает сервитут как право одного лица пользоваться в установленном объеме недвижимым имуществом другого лица. Он может быть частным и публичным. Частный сервитут представляет собой отношения между лицами земельных участков, иными словами между соседями. Например, необходим прогон скота через земельный участок, без установления сервитута это будет невозможно, тогда собственник земельного участка вправе требовать соразмерную плату от лица, в интересах которых установлен сервитут.

Публичный сервитут представляет собой отношения между лицами земельного участка и государства или местного населения. Допустим, необходимо проложить проезд через земельный участок, для этого возмещают причиненный ущерб, либо предоставляют равноценный земельный участок. Также лица, чьи права и интересы затрагиваются из-за установления публичного сервитута, могут защищать свои права с помощью суда.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а публичный – законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Сервитут может быть срочным или постоянным, т.е. устанавливаться на определенный срок либо без указания определенного срока.

Согласно Земельному кодексу аренда земли – это форма землевладения и землепользования, когда одна сторона предоставляет за определенную плату другой стороне земельный участок во временное пользование. Арендодателями земельных участков могут быть собственники участков, а при сдаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности – уполномоченные государством органы. С помощью договора устанавливается порядок, условия и сроки арендной платы.

Арендатор земельного участка имеет право:

– передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права на земельный участок в залог. И внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется;

– передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка.

Безвозмездное срочное пользование земельными участками осуществляется всегда бесплатно. Предоставляются на срок, установленный законом, договором, или на период трудовых отношений. Право предоставления служебных земельных наделов имеют организации только определенных отраслей экономики (транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков). Категории работников таких отраслей, которые имеют право на получение служебных наделов, и условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

2. Права землепользователей, землевладельцев и арендаторов по использованию земельных участков практически совпадают с правами собственников. Единственное отличие это то, что собственники земельных участков обладают правом собственности на расположенные на их участках многолетние насаждения.

Собственники и владельцы земельных участков имеют право осуществлять добычу полезных ископаемых (песка, глины, торфа и другое). Также разрешается строительство подземных сооружений и использование закрытых водоемов в соответствии с законодательством РФ.

Также имеют право на строение, сооружения, на постройку жилого здания с соблюдением требований в области охраны окружающей среды, а также санитарных и строительных требований, норм и правил. На любое строительство должно быть разрешение и оно должно соответствовать целевому назначению.

Все посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученная продукция и доходы от ее реализации принадлежат тому, кто использует земельный участок.

Также имеют право получать информацию о состоянии плодородия почв на своих земельных участках и изменения его состояния.

Помимо прав собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков имеют определенные обязанности, а именно:

– использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

– сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

– осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами,

– своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

– своевременно производить платежи за землю;

– соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

– не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Неисполнение обязанностей по использованию земельного участка влечет ответственность. Наложение административных штрафов.

3) К землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, которые находятся за чертой поселений. Они предназначены для ведение сельскохозяйственного производства, крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, оленеводства, огородничества, научно-исследовательскую, учебную деятельность, создание защитных насаждений и иные цели, связанные с сельскохозяйственным производством.

Земли сельскохозяйственного назначения неоднородны по качеству почв и ландшафтным характеристикам. Земельные участки различаются по климатическим и другим природным условиям, местоположению, удаленности от дорог, других объектов инженерно-транспортной и производственной инфраструктуры.

С учетом подобных характеристик земель определяется состав земель сельскохозяйственного назначения, который включает:

– сельскохозяйственные угодья;

– земли, занятые производственными объектами и объектами сельскохозяйственной инфраструктуры;

– земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью, замкнутыми водоемами;

– фонд перераспределения земель.

Сельскохозяйственные угодья используются для выращивания сельскохозяйственных культур, выпаса скота, заготовки кормов. К ним относятся пашня, сады, луга, сенокосы, пастбища. Самостоятельную категорию угодий составляют оленьи пастбища, обладающие самостоятельным правовым режимом и подлежащие особой охране. К угодьям относятся также залежные земли, т.е. пашня, которая более одного года, начиная с осени, не используется для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлена под пар. Сельскохозяйственные угодья – наиболее ценные земли, характеризуемые высоким естественным плодородием, либо мелиорированные земельные участки. Они закрепляются за сельскохозяйственными предприятиями различного типа, фермерскими хозяйствами, учебными и научно-исследовательскими организациями.

Часть земель сельскохозяйственного назначения выделяется для размещения объектов инфраструктуры, необходимой для обслуживания сельскохозяйственного производства, и включает земли, занятые хранилищами сельскохозяйственной продукции, агрохимикатов, техническими средствами обработки почвы, предприятиями перерабатывающей промышленности, животноводческими комплексами.

С учетом особенностей ведения сельского хозяйства, связанных с постоянным проживанием граждан в сельской местности, земли сельскохозяйственного назначения выделяются для размещения жилых объектов. На них могут быть расположены отдельные поселения, подсобные хозяйства, объекты органов местного самоуправления, объекты культуры, социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Временно не используемые сельскохозяйственные угодья, а также иные земли, выбывшие из сельскохозяйственного оборота в результате добровольного отказа граждан от земельных участков, отсутствия наследников либо в результате принудительного изъятия земельных участков за ненадлежащее использование (принудительного прекращения прав на землю), образуют фонд перераспределения земель. Это – своего рода резерв сельскохозяйственных земель, которые предназначены для их предоставления по мере необходимости гражданам и организациям для сельскохозяйственного производства. В эту группу входят также различного рода неудобья (овраги и т.п.) и нарушенные земли.