**Введение**

Сфера земельных отношений – одна из наиболее интенсивно развивающихся. Земля, особенно в России, исконно крестьянской стране, всегда была основным средством производства и вложения капитала. С течением времени менялись институты, правоотношения и характер их регулирования, но материальная сущность оставалась прежней. Только сравнительно недавно земля стала выступать катализатором дальнейшего развития рыночных отношений, важным элементом создания инвестиционной привлекательности того или иного региона, той или иной сферы бизнеса.

В своей повседневной жизни человек ежедневно совершает различные действия, вступает во взаимоотношения с другими гражданами. Отношения, которые порождают права и обязанности и регулируются нормами права, называются правовыми отношениями.

Все это свидетельствует о том, что земельные правоотношения напрямую затрагивают имущественные права граждан и организаций.

В силу различий природных свойств земли и неодинакового хозяйственного ее использования могут возникать самые разнообразные земельные отношения, которые необходимо регламентировать и управлять. Именно поэтому данная тема является актуальной.   
Таким образом, целью данной работы является рассмотрение сущности земельных правоотношений.

**1. Земельные правоотношения**

**1.1 Понятие, классификация, виды**

По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, организациями и частными лицами складываются определенные отношения, которые регулируются нормами земельного права. Тем самым возникают земельные правоотношения.

Земельные правоотношения можно классифицировать на правоотношения:

– общие;

– собственности на землю;

– землепользования;

– государственного земельного управления и контроля;

– в области охраны земель;

– юридической ответственности.

Виды земельных правоотношений:

1) Регулятивные правоотношения – это совершение участниками отношений позитивных действий. Возникают на практике земельных правоотношений.

2) Правоохранительные отношения – это отклонение участника земельных отношений от нормы закона. Возникают по поводу правонарушений, когда возникает необходимость юридического воздействия на нарушение земельного законодательства или есть угроза наступления правонарушения.

3) Материальные правоотношения возникают на основании норм земельного права. Устанавливают существенные права и обязанности участников земельных правоотношений.

4) Процессуальные правоотношения возникают на основании норм процессуального права (порядок подачи заявлений, просьб и ходатайств о предоставлении земли, правила обжалования решений государственных органов, процедура рассмотрения земельных споров).

Как и иным правоотношениям, земельным присуще наличие следующих элементов:

1. субъекты правоотношений, т.е. участники земельных отношений;
2. объект, по поводу которого возникают правоотношения;

3) содержание земельных правоотношений, т.е. права и обязанности их участников, совершающих свои действия в точном соответствии с нормами права, преследуя цель, ради которой складываются данные земельные отношения, при этом учитываются особенности и субъекта, и объекта данных отношений.

**1.2 Субъекты земельных правоотношений**

Субъектами земельных правоотношений выступают носители земельных прав и обязанностей. Совокупность правомочий субъектов земельных отношений, которыми они обладают в соответствии с земельным законодательством, определяет их земельно-правовой статус.  
В зависимости от правового статуса участников земельных правоотношений можно выделить следующие категории субъектов.  
 Особым участником земельных правоотношений является Российская Федерация. *Государство* как участник земельных правоотношений обладает двумя группами функций. Государство регулирует земельные отношения, прежде всего в качестве органа власти, суверена. К такому виду регулирования относится управленческая деятельность государства, осуществление контроля над использованием и охраной земель, установление санитарных, строительных правил и др. Будучи крупнейшим собственником земли, государство в этом качестве выступает в роли хозяйствующего субъекта, заинтересованного в наиболее производительном и рациональном использовании принадлежащей ему земли.

*Органы местного самоуправления* выступают в земельных правоотношениях, прежде всего как собственники земельных участков. Кроме того, возможность делегирования им части полномочий государственного управления земельным фондом. Подобное наделение государственными полномочиями негосударственных органов допустимо исключительно посредством федеральных законов.

*Физические лица* как участники земельных правоотношений должны, прежде всего, отвечать требованиям, установленным гражданским законодательством. Различают особенности участия в земельных правоотношениях физических лиц как граждан и как индивидуальных предпринимателей. Граждане в качестве участников земельных правоотношений наделяются правом использования земельных участков для личных нужд. Так, к личному землепользованию граждан относится садоводство, огородничество, индивидуальное жилищное строительство и др. Индивидуальные предприниматели вправе обладать земельными участками с целью извлечения прибыли.

*Юридические лица* как участники земельных правоотношений так же, как и физические лица, обязаны отвечать требованиям правосубъектности, установленным гражданским законодательством. Использование земельных участков осуществляется всеми юридическими лицами, за исключением случаев, специально оговоренных законом. Земельным законодательством также устанавливается специальный субъект участия в земельных правоотношениях. Это сельскохозяйственный кооператив, который согласно Федеральному закону «О сельскохозяйственной кооперации»

от 8 декабря 1995 г. является специализированным производителем сельскохозяйственной продукции.

Перечисленные субъекты по общему правилу могут совершать любые сделки с землей, включая куплю-продажу. Вместе с тем согласно п. 3 ст. 15 ЗК Президентом РФ 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.

Общие права и обязанности участников земельных правоотношений устанавливаются ст. 40 и 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

Субъекты земельных правоотношений как потенциальные носители прав и обязанностей должны обладать свойством, которое общей теорией государства и права определяется как правоспособность, то есть способность лица (физического и юридического) иметь права и нести обязанности.

Кроме того, при рассмотрении данного вопроса возникает понятие дееспособности потенциального субъекта, или способности лица своими действиями приобретать права, создавать для себя обязанности, а также нести ответственность за совершенные правонарушения. По общим правилам, полная дееспособность у участников земельных правоотношений возникает у таковых при достижении возраста 18 лет, для юридических лиц после соответствующей государственной регистрации.

**1.3 Объекты земельных правоотношений**

В земельном праве можно говорить о сложной структуре понятия «объект земельных правоотношений». Во-первых, принято говорить о совокупном объекте земельных отношений. Таким объектом является земля. Земля в этом смысле выступает объектом потенциальных, а не реальных правоотношений. Так, понятие «земля» используется в законодательстве для определения общих прав и обязанностей любых субъектов земельных правоотношений, правового режима категорий земель, необходимых процедур предоставления земель, требований по охране земель.

По земельному законодательству не все случаи отношений, связанных с понятием «земля» как совокупным объектом, относятся к земельным правоотношениям. К земельным правоотношениям относятся только те случаи, при которых земля выступает как природный объект в его юридическом смысле.

В зависимости от вида земельных правоотношений их объектами могут быть:

1. *Земельный участок* – это юридически и физически индивидуально обособленная часть земель, на которой распространяются права и обязанности конкретных субъектов. Земельные участки обособляются не только физически, т.е. отграничиваются на местности, но и юридически, т.е. права конкретных субъектов на данный земельный участок закрепляются в документах, имеющих юридическую силу. Земля юридически является также недвижимым имуществом. При совершении действий с землей как недвижимым имуществом объектом отношений выступают уже не сам земельный участок, а юридические права на него. Так, при совершении сделки купли-продажи собственник продает не земельный участок, а право собственности на него. Правда, объектом права собственности является земельный участок, поэтому при продаже права собственности покупателю переходит и сам физически обособленный земельный участок. Земельный участок, переданный другому лицу без регистрации права на этот участок и получения необходимых документов, не становится объектом собственности. Таким образом, без передачи права собственности от одного лица другому в установленном порядке купли-продажи земельный участок не становится объектом права частной собственности покупателя. Основными способами индивидуализации земельных участков служат: кадастровый план земельного участка и индивидуальный кадастровый номер.

2. *Земельная доля* представляет собой временный объект гражданских правоотношений. Фактически земельная доля – это индивидуально не определенный земельный участок, т.е. когда не установлены ее границы, неизвестно качество и местоположение земель и др. Земельные доли являются объектом общей долевой собственности и представляют собой самостоятельный объект земельных прав. Все граждане, имеющие право на земельную долю, для возможности реализации этого права должны получить свидетельства на право собственности на земельную долю, которые выдает и регистрирует районный комитет по земельным ресурсам и землеустройству. Со вступлением в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. с 1 февраля 1998 г. совершение сделок с земельными долями и регистрация прав на земельные доли стали возможны только после их выделения в натуре. Такое выделение земельной доли приводит к возникновению самостоятельного объекта земельных правоотношений – земельного участка. Следовательно, существование земельных долей на сегодняшний день является временным, и в будущем все земельные доли станут выделяться в натуре и оформляться в соответствии с нормами государственной регистрации прав на землю.

3. *Земельный фонд* в целом. Единый земельный фонд страны служит объектом собственности, так как существовала монополия государственной собственности на землю и была возможность обладания таким огромным объектом правоотношений на праве собственности. С введением множественности форм собственности на землю наличие единого земельного фонда страны в качестве объекта права собственности стало невозможным. В настоящее время земельный фонд – объект государственного управления. Государственное управление земельным фондом является всеобщим, т.е. осуществляется в независимости от целевого назначения или принадлежности земельных участков.

**1.4 Содержание земельных правоотношений**

Содержание земельных правоотношений включает в себя совокупность прав и обязанностей их участников, совершающих свои действия в точном соответствии с нормами права, преследуя цель, ради которой складываются данные земельные отношения, при этом учитываются особенности и субъекта, и объекта данных отношений. Содержание земельных правоотношений зависит от их отнесения к тому или иному виду, состава участников, особенностей объекта. Образует права и обязанности земельных собственников.

Земельные правоотношения в области управления имеют своим содержанием права и обязанности государственных органов общей и специальной компетенции, а также землевладельцев, землепользователей, собственников земли по планированию использования земель, информации о земельных ресурсах, ведению земельного кадастра и учета земель, регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними, их предоставлению и изъятию, землеустройству, проведению земельного контроля, разрешению земельных споров и другой управленческой деятельности.

Круг прав и обязанностей землевладельцев и землепользователей определен Кодексом о земле (ст. 64–65) и дополняющим его законодательством. Они охватывают как отношения между землевладельцами и землепользователями, так и между ними и государством – собственником земли, а также иными собственниками земли. Самостоятельным объемом правомочий и обязанностей наделены носители земельных сервитутов.

Содержание охранительных земельных правоотношений определяется характером нарушения земельного законодательства и особенностями возникающей ответственности: уголовной, административной, дисциплинарной, гражданско-правовой.

**1.5 Возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений**

Земельные отношения необходимо воспринимать не только в статистике, но и в динамике. Они могут возникать изменяться и прекращаться, и это их развитие, постоянная подвижность предусматриваются правовыми нормами. В основе возникновения и прекращения земельных правоотношений лежат юридические факты, то есть обстоятельства, с которыми законодательство связывает возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений, и которые зависят от вида земельных правоотношений и состава их участников.  
 В большинстве случаев возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений требует соблюдения дополнительных условий, одним из которых является необходимость получения заинтересованными субъектами специальных документов, издаваемых госорганами и, по сути, удостоверяющими право на совершение определенного рода действий, связанных с землями.

Юридическим фактом, служащим основанием для *возникновения* отношений по поводу предоставления земли, является совершение заинтересованным в предоставлении земельного участка лицом определенных действий. Возможно образование и правоохранительных отношений, если есть угроза нарушения тех или иных прав или эти права уже нарушены. 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.

Правомерные действия, приводящие к возникновению земельных отношений, могут совершаться в форме:

1) административного акта;

2) сделки;

3) судебного решения;

4) международного договора.

*Изменение* земельных правоотношений в процессе использования земли связано с последующей эволюцией тех или иных действий и событий, а также развитием законодательства. Условия, при которых происходит изменение земельных правоотношений, предусматриваются Земельным законодательством. Основанием для этого являются решения соответствующих государственных органов.

*Прекращение* земельных правоотношений по общему правилу связывается с прекращением права пользования конкретным земельным участком. Основанием прекращения земельных правоотношений могут быть правомерные и неправомерные действия, а также события.

В обобщенном виде в число оснований прекращения прав на земельные участки входят добровольный отказ от земельного участка, отчуждение собственником своего земельного участка, использование земли не по целевому назначению, истечение срока пользования, ликвидация юридического лица, смерть гражданина-землепользователя, нерациональное использование земель, использование земель способами, приводящими к ухудшению их состояния, неуплата земельного налога, изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд, изъятие земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в государственную или муниципальную собственность в порядке обязательного отчуждения, прекращение трудовых отношений, когда субъектом является служебный земельный надел и некоторые другие.

**2. Органы уполномоченные рассматривать дела связанные с нарушением земельно-имущественных прав**

К уголовной ответственности может привлечь только *суд общей юрисдикции.* Основной нормой, связанной с земельными отношениями является ст. 254 УК РФ «Порча земли», которая объединяет несколько составов нарушений. Выделяется 3 части:

1) отравление, загрязнение или иная порча земли вредными продуктами хозяйственной и иной деятельности вследствие нарушении правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение вреда здоровью человека или окружающей среде, наказываются штрафом: 250 МРОТ, лишение права занимать определенные должности на срок до 3 лет, либо обязательными (исправительными) работами на срок от 120 до 180 часов;

2) те же деяния, совершенные в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации, наказываются ограничением свободы на срок до трех лет или лишением свободы на тот же срок;

3) те же деяния, но повлекшие по неосторожности смерть человека, наказываются лишением свободы на срок от 2 до 5 лет.

Разрешение земельных споров выражается в выяснении *уполномоченным органом* пределов и содержания прав и обязанностей спорящих сторон и установление этими органами обязательного поведения сторон. Уполномоченный орган вправе, а точнее – обязан, принудить ответчика к совершению определенных действий: возместить причиненные убытки; признать право истца на земельный участок; исполнить свою обязанность; прекратить противоправные действия, нарушающие права и законные интересы других лиц.

В соответствии с современным законодательством земельные споры рассматриваются в судебном порядке.

Органы, которым предоставлено право налагать административные взыскания – это *органы государственной власти РФ* в области охраны, контроля и регулирования использования земель, лесов, вод, объектов животного мира и среды их обитания, лесного, водного и земельного контроля и др. Административная ответственность наступает, если нарушение по своему характеру не влекут за собой в соответствии с действующим законодательством уголовной ответственности.  
 Административная ответственность, порядок ее применения и исполнения, постановления о наложении административных взысканий предусматриваются в КоАП РФ, который является главным, базовым, федеральным актом административного права. Виды административных правонарушений:

1) самовольное занятие земельного участка;

2) бесхозяйственное использование земельного участка;

3) порча сельскохозяйственных и других земель;

4) несвоевременный возврат временно занимаемых земель или приведение их в состояние, непригодное для использования их по целевому назначению

**Заключение**

При совершенствовании правового регулирования землеустройства большое значение имеет теоретическая разработка проблемы правоотношений, складывающихся в связи с землеустройством, и прежде всего, определение понятия субъекта и круга лиц, способных быть участниками этих правоотношений, что дает возможность выявить специфику этих правоотношений в целом и их отдельных видов. Вместе с тем решение этой проблемы важно и для землеустроительной практики, так как призвано помочь выявлению участников правоотношений при выполнении конкретных землеустроительных действий.

**Список литературы**

1. Краснова И.О. Земельное право: элементарный курс. Изд. 2-е, перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003. – 177 с.

2. Конституция Российской Федерации (12.12.1993 г.) Правовая база. Консультант – Плюс.

3. Улюкаев В.Х. Земельное и природоресурсное право: Учеб. Пособие для студ. сред. проф. учеб. заведений. – М.: Издательский центр «Академия», 2003. – 272 с.