**Объекты земельных отношений. Понятие земли. Виды земель**

Земля вовлечена в общественные отношения как объект правовых отношений, а потому воспринимается правом и как вещь — недвижимая вещь, и как природный объект. Вовлечение земли (земельных участков) в оборот не умаляет ее значения как природного объекта, территории, на которой расположены иные природные объекты, места жизни человечества. Поэтому земля не может считаться таким же имуществом, как, например, здания, строения, иные вещи, созданные по воле людей, их руками. В современных условиях земельное право не отказывается от выработанного им собственного отношения к земле как к объекту права. Это отношение основано на том, что земля, являясь предметом общественных отношений, в то же время остается объектом природы. Она обладает собственным предназначением, не ограниченным потребностями людей.

Согласно статье 35 Земельного кодекса РФ земля в целом может выступать в качестве объекта земельных отношений. Имеются в виду, прежде всего, отношения, связанные с охраной земли, с контролем за соблюдением земельного законодательства. В то же время если норма, закрепленная нормативным правовым актом, может касаться земли как таковой, как природного объекта, конкретные отношения все же возникают по поводу определенного земельного участка, который является объектом земельных отношений в подавляющем числе случаев. Законодательством выставляется несколько существенных требований по оформлению земельного участка, с тем чтобы он мог быть полноценным объектом правоотношений. Земельный участок, как объект отношений, должен быть индивидуально определен. Это означает, что он должен иметь определенные в соответствии с законодательством и закрепленные в правоустанавли-вающих и иных документах границы. О земельном участке также должны быть известны его местоположение, площадь, целевое назначение, разрешенное использование. Действия по формированию земельных участков составляют основу землеустроительной деятельности, урегулированной как нормами комментируемого Кодекса (см. ст. 68, 69 и комментарий к ним), так и Федеральным законом от 18 июня 2001 г. «О землеустройстве». Данные о земельных участках учитываются в соответствии с установленными требованиями о ведении земельного кадастра (см. ст. 70 ЗК РФ и Федеральный закон от 2 января 2001 г. «О государственном земельном кадастре»).

Некоторые условия по формированию земельного участка изложены в статьях Земельного кодекса. Так, согласно п. 1 ч. 4 ст. 30 проведение работ по формированию земельного участка состоит из подготовки проекта границ земельного участка, установления его границ на местности, определения разрешенного использования земельного участка, других, предусмотренных законодательством действий.

Понятие земельного участка, данное Земельным кодексом РФ, следует считать основным для включения земельного участка в земельно-правовые отношения. Определения земельного участка, содержащиеся в иных нормативных актах, в том числе в федеральных законах, должны быть приведены в соответствие с данным понятием.

В отношении признания земельного участка делимым или неделимым заметим, что, в соответствии со ст. 133 ГК РФ, неделимой признается вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. В связи с тем что земля и при разделе земельного участка не теряет своего основного назначения, земельные участки, скорее всего, могут быть признаны не подлежащими разделу на основаниях, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ (состав земель в Российской федерации) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли поселений;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

2. Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

3. В местах традиционного проживания и хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

Деление земель Российской Федерации на категории по целевому назначению установлено давно. Определение целевого назначения земельных участков в зависимости от их хозяйственного использования весьма важно, поскольку это дает возможность достаточно внятно прописать наиболее значимые положения правового режима земельных участков.

Под целевым назначением понимается особое направление использования земель, функции земель в общественных отношениях как средств производства, базы для развития промышленности, мест проживания людей и расположения всех существующих природных объектов. Благодаря делению земель на то или иное направление, использование земельного участка является относительно стабильным.

Несмотря на то что концепция и основные принципы деления земель по целевому назначению были разработаны и оформлены правом в дореформенный период, их актуальность не исчезла и сейчас. Поскольку у государства остается функция регулирования хозяйственной деятельности, постольку оно должно обеспечить различные виды хозяйствования и социальной жизни определенной территориальной базой, постольку это достигается в том числе институтом деления земель на категории по целевому назначению.

Целевое назначение и категории земель устанавливаются комментируемым Кодексом РФ. Перечень их является закрытым. Внесение каких бы то ни было изменений в него любыми другими нормативными актами не допускается. Подавляющая часть категорий земель определена Земельным кодексом РФ в соответствии с прежними положениями земельного законодательства. Некоторые изменения коснулись наименования категорий земель промышленности, транспорта и иного назначения. Теперь они именуются «землями специального назначения».

Установлены земли особо охраняемых территорий и объектов.

Нормы комментируемой статьи предусматривают требование о зонировании территорий, которое тесно связано с делением земель на категории, при этом установлено требование, согласно которому отношения по зонированию должны быть урегулированы федеральным законом. Данный закон находится в настоящее время в стадии разработки.

Помимо этого настоящим Кодексом определено особо, что правовой режим земель «внутри» установленных категорий зависит также и от установленного разрешенного использования. Виды и условия разрешенного использования предусматриваются для каждой категории отдельно.

Особенности использования земель в местах проживания коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации определены в том числе Федеральным законом от 7 мая 2001 г. «О территориях традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации». Данным Законом, в частности, установлено, что на территориях традиционного природопользования могут выделяться следующие их части: поселения, в том числе поселения, имеющие временное значение и непостоянный состав населения, стационарные жилища, стойбища, стоянки оленеводов, охотников, рыболовов; участки земли и водного пространства, используемые для ведения традиционного природопользования и традиционного образа жизни, в том числе оленьи пастбища, охотничьи и иные угодья, участки акваторий моря для осуществления промысла рыбы и морского зверя, сбора дикорастущих растений; объекты историко-культурного наследия, в том числе культовые сооружения, места древних поселений и места захоронений предков и иные объекты, имеющие культурную, историческую, религиозную ценность; иные части территорий традиционного природопользования, предусмотренные законодательством Российской Федерации и ее субъектов.

**Список литературы**