ПРАВА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Землепользователи:

1) участники земельных отношений;

2) лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Согласно статье 40 Земельного кодекса Российской федерации (далее ЗК РФ) собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации; (в ред. Федерального закона от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями; (в ред. Федерального закона от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Собственник земельного участка имеет право собственности на:

1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование;

Права участников земельных отношений определяются не только земельным, но и гражданским законодательством сходно. Так, с правом собственника земельного участка использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством РФ (подп. 1 п. 1 ст. 40 ЗК) корреспондирует право собственника использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами и не нарушает прав других лиц (п. 3 ст. 261 ГК). С правом возводить здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением различных нормативов (подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК) корреспондирует право возводить на земельном участке здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка (п. 1 ст. 263 ГК).

Согласно ст. 19 Закона РФ "О недрах" собственники, владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых (песка, гравия и т.п.), не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до 5 м, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов РФ. Несоблюдение хотя бы одного из этих условий, например строительство подземного сооружения на глубину более 5 м, является нарушением ст. 19 Закона РФ "О недрах".

Осуществление прав на земельные участки зачастую допускается лишь при соблюдении обязанностей. Например, право на возведение зданий можно осуществлять только при соблюдении целевого назначения земельного участка (например, на земельном участке сельскохозяйственного назначения не допускается строительство торгового комплекса) и градостроительных регламентов, разрабатываемых в соответствии с Градостроительным кодексом. При несоблюдении этих условий постройка на земельном участке является самовольной и в силу ст. 222 ГК подлежит сносу по решению суда.

Право строить и использовать водные объекты (воды) на своем земельном участке и под ним (подп. 1 и 3 п. 1 ст. 40 ЗК) допускается при соблюдении требований водного законодательства,[[1]](#footnote-1) а проведение мелиоративных работ - в соответствии с ФЗ "О мелиорации земель".

Перечень прав собственника на использование земельного участка, содержащийся в п. 1 ст. 40 ЗК, является открытым, допускающим осуществление собственником других установленных законодательством прав. В комментируемой статье названо только одно из них - собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в пользование иному лицу (подп. 1 п. 2 ст. 40 ЗК).

Подпункт 2 п. 2 ст. 40 ЗК, устанавливавший, что собственник земельного участка имеет право собственности на "расположенные на земельном участке многолетние насаждения, за исключением случаев, установленных Лесным кодексом Российской Федерации", признан утратившим силу ФЗ о введении в действие ЛК, "что лишило собственников любых земельных участков права законной бесплатной рубки любых, в том числе нелесных, многолетних растений".[[2]](#footnote-2)

Среди других прав собственника земельного участка следует назвать право совершения со своим земельным участком сделок, не противоречащих нормам земельного права.

В соответствии со ст. 41 ЗК лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков, установленные п. 1 ст. 40 ЗК.

Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором; права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным актом, которым установлен публичный сервитут. Данные положения корреспондируют с содержанием п. 2 ст. 264 ГК, согласно которому лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения их обязанностей (п. 2 ст. 43 ЗК).

ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

Российская Федерация, ее субъекты и муниципальные образования заинтересованы в предоставлении земельных участков различным гражданам и организациям, поскольку это означает возложение на них обязанностей собственников имущества.

Поскольку земельные отношения определяются ст. 3 ЗК как отношения не только по использованию, но и по охране земель, часть обязанностей участников земельных отношений закреплена в гл. II "Охрана земель" ЗК (в ст. 13). Поэтому в ЗК в отдельную главу VI выделены "права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков".

В статье 42 ЗК РФ определены обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков.

Обязанность использовать земельные участки в соответствии с их принадлежностью к категории земель и разрешенными к использованию способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, основана на положениях Конституции РФ. В соответствии с этими положениями осуществление правомочий собственника земли не должно наносить ущерба окружающей среде (ч. 2 ст. 36); каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам (ст. 58).

Соблюдение целевого назначения земельного участка при его использовании - главная обязанность участников земельных отношений. Земельное законодательство допускает предоставление земельного участка не вообще, а только с определенной целью использования, что отражается в документах о правах на земельные участки. Гражданин или юридическое лицо не могут по своему усмотрению изменить целевое назначение земельного участка. Такое изменение производится по решению соответствующего органа и зачастую связано со специальной процедурой перевода земель из одной категории в другую.

Следующая обязанность - сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством. Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. N 209-ФЗ "О геодезии и картографии" (в ред. от 26 июня 2007 г.)[[3]](#footnote-3) установлена обязанность участников земельных отношений уведомлять органы по геодезии и картографии о случаях повреждения геодезических пунктов, а также обеспечивать доступ к ним при проведении геодезических и картографических работ (ст. 16). В соответствии с Положением об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 7 октября 1996 г. N 11704, геодезический пункт включает в себя охранную зону, к которой относятся земля под ним и вокруг него шириной 1 м.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны также осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами. Обязанности по охране земель содержатся в ст. 13 ЗК, других природных объектов - в лесном, водном и ином законодательстве.

Еще одна обязанность - своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами. Следует отметить, что сроки освоения земельных участков могут быть предусмотрены не только договорами, но и законами. В соответствии со ст. 39 ЗК при разрушении строения на земельном участке владелец земельного участка обязан приступить к восстановлению строения в течение трех лет.

Статья 284 ГК устанавливает, что земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства или строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Нарушение сроков освоения земельных участков является одним из оснований прекращения прав на них.

Об исполнении обязанности своевременно производить платежи за землю см. комментарий к гл. X ЗК.

Обязанность соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов корреспондирует с соответствующим правом, закрепленным подп. 2 п. 1 ст. 40 ЗК. Участник земельных отношений должен согласовывать проект строительства с архитектурными, природоохранными и другими органами. Арендатор, помимо этого, обязан соблюдать при строительстве условия договора аренды земельного участка.

Обязанность не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий входит в мероприятия по охране земель.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны выполнять иные требования, предусмотренные федеральными законами. Например, граждане, на земельных участках которых произрастают растения, отнесенные к наркотическим средствам, обязаны их уничтожить (ст. 29 Федерального закона от 8 января 1998 г. N 3-ФЗ "О наркотических средствах и психотропных веществах" (в ред. от 24 июля 2007 г.)[[4]](#footnote-4)

Использовать земельные участки необходимо так, чтобы не нарушать права других участников земельных отношений.

В соответствии со ст. 7 ФЗ о введении в действие ЗК к земельным отношениям, возникшим до введения Кодекса в действие, ЗК применяется в части тех прав и обязанностей, которые возникнут после введения его в действие. Данное положение означает, что в отношении прав и обязанностей на земельные участки нормы ЗК обратной силы не имеют. Исключение составляет положение не ЗК, а п. 4 ст. 3 ФЗ о введении в действие ЗК, в соответствии с которым граждане Российской Федерации, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 г. N 1305-1 "О собственности в СССР", но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными ст. 36 ЗК.

В статье 43 говорится о том, как осуществлять права на земельный участок. Усмотрение в осуществлении прав на земельные участки федеральными законами существенно ограничено, что следует уже из содержания ст. 40 ЗК (см. комментарий к ней) как одного из таких федеральных законов. Законодательство, по существу, лишило даже собственника земельного участка свободы осуществления своих полномочий владения, пользования и распоряжения им. Еще больше ограничены права лиц, не являющихся собственниками земельных участков: они не вправе их продавать, обменивать, завещать, дарить, отдавать в залог или по договору ренты.

В зависимости от видов земельных участков существует множество ограничений в осуществлении прав на них. Они выражаются в обязанностях: использовать земельные участки по целевому назначению; застраивать в определенный срок (если участок предоставлялся для строительства) либо, напротив, воздерживаться от застройки (например, если участок предоставлялся для огородничества); не допускать раздела или, напротив, сосредоточения определенной площади земель в собственности одного лица и др. Усмотрение ограничивается также общеправовыми запретами злоупотребления своими правами, их осуществления исключительно с целью причинения вреда другому лицу (так называемая "шикана") либо ограничения конкуренции.

Пункт 2 ст. 43 ЗК, согласно которому отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных ст. 42 ЗК, не означает отказ от самого правообладания земельным участком, о котором говорится в ст. 53 ЗК. В п. 2 комментируемой статьи имеется в виду отказ от субъективных прав, установленных ст. ст. 40 и 41 ЗК. Чтобы отказаться от обязанностей правообладателя земельного участка, необходимо утратить статус такого правообладателя, т.е. зарегистрировать прекращение своего права на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

СПИСОК НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный Кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) от 25.10.2001
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (ГК РФ) отот 30.11.1994
3. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004
4. Лесной Кодекс Российской Федерации (ЛК РФ) от 22.01.1997
5. Постановление Правительства РФ от 7 октября 1996 г. N 1170
6. Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений»
7. Федеральный Закон от 03.06.2006 N 73-ФЗ "О введении в действие водного Кодекса Российской Федерации" (принят ГД ФС РФ 12.04.2006)
8. Федеральный закон РФ от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель»
9. Федерального закона РФ от 8 января 1998 г. N 3-ФЗ "О наркотических средствах и психотропных веществах" (в ред. от 24 июля 2007 г.)
10. Закон РФ от 21.02.1992"О недрах"
11. Учебно-практическое пособие «Земельное право» О.М. Оглоблина, Л.В. Тихомирова, Ю.А. Тихомиров, М. 2009.
1. Мазуров А.В. Комментарий к новому Водному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации". М.: Частное право, 2006 (размещен также в СПС "КонсультантПлюс"). [↑](#footnote-ref-1)
2. Мазуров А.В. «Комментарий к новому Лесному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации"». М.: Частное право, 2007. [↑](#footnote-ref-2)
3. СЗ РФ. 1996. N 1. Ст. 2; 2003. N 2. Ст. 165; Ст. 167; 2004. N 35. Ст. 3607; 2005. N 23. Ст. 2203. [↑](#footnote-ref-3)
4. СЗ РФ. 1998. N 2. Ст. 219; 2002. N 30. Ст. 3033; 2003. N 2. Ст. 167; N 27 (ч. 1). Ст. 2700; 2004. N 49. Ст. 4845; 2005. N 19. Ст. 1752; 2006. N 43. Ст. 4412; N 44. Ст. 4535. [↑](#footnote-ref-4)