|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. Понятие и основные признаки земельного права как отрасли права.**  *Предметом отрасли права,* в том числе и земельного, явля­ется определенная группа общественных отношений, регулируе­мая соответствующими нормами права. Таким образом, отноше­ния, возникающие в связи с распределением, использованием и охраной земель и регулируемые нормами земельного права, со­ставляют предмет этой отрасли права.  Метод земельного.  Для характеристики отрасли земельного права важно выявление особенностей *мето­да регулирования земельных отношений.* Под методом отрасли права понимается способ воздействия норм данной отрасли права на поведение участников общественных отношений, т. е. земельных отношений.  Предоставление земли для хозяйственных нужд производится на основании решения (постановления) компетентного государст­венного органа. Те же органы выносят решение об изъятии (выку­пе) земли или каких-либо изменениях в праве землепользования. Возникновение, изменение или прекращение земельных правоот­ношений происходит на основании *административно-правового акта —* решения (постановления) государственного органа. Однако в этом случае данный государственный орган выступает в роли *хозяйствующего субъекта,* иными словами "управляющего госу­дарственным земельным имуществом", а не как "власть".  Участники таких отношений не *равноправны,* ибо один дает обязательные для исполнения предписания, а другой обязан их точно и вовремя исполнять. Так, административно-правовым методом регулируется предоставление и изъятие (выкуп) земли для целей обороны, охраны природы, прокладки коммуникаций, а также не­которые другие отношения, например в области государственного контроля за правильным использованием земель; при регулирова­нии отношений первичного и вторичного землепользования — в той части этих отношений, в которых присутствует общегосударст­венный интерес; при межхозяйственном и внутрихозяйственном землеустройстве — опять-таки в той части, в какой органы земле­устройства правомочны давать обязательные предписания земле­пользователям; при разрешении земельных споров и т. п. | **3. Разграничение норм земельного и гражданского права**  Как известно, предметом гражданского права являются иму­щественные и личные неимущественные отношения, а предме­том административного права — *управленческие отношения* (ст. 2 ГК РФ). Предметом же земельного права являются земельные от­ношения, которые представляют собой *комплекс* имущественных и управленческих отношений. Названные три вида общественных отношений нельзя отождествлять, хотя не следует не замечать их известной близости. Особенность предмета земельного права состо­ит в том, что, с одной стороны, земля — имущество, отношения по использованию которого в определенной части могут регулироваться нормами гражданского и земельного законодательства; с другой стороны, когда земля выступает как объект *властных полномочий,* к регулированию земельных отношений привлекается *метод ад­министративного права с* его властными предписаниями о поряд­ке проведения государственного земельного кадастра, землеустрой­ства, государственной регистрации прав на землю, зонирования зе­мель, ведения государственного земельного контроля.  Три вида норм, регулирующих земельные отношения  Вопрос о разграничении сферы действия норм гражданского, зе­мельного и административного законодательства при регулировании земельных отношений возни­кает потому, что *не ко всем* земельным отношениям допустимо при­менение норм гражданского или административного права.  Поскольку закон допускает сделки с землей и она становится объектом товарного оборота, постольку возможность применения к земельным отношениям норм гражданского права значительно рас­ширяется.  Далее, правила о купле-продаже земли допускают примене­ние норм гражданского законодательства при совершении этих сде­лок между собственником земельного участка и его новым приоб­ретателем, при проведении конкурсов и аукционов по продаже земли. Но существуют и *запреты,* установленные земельным законода­тельством. Не подлежат продаже в частную собственность земель­ные участки, имеющие важное природоохранное назначение. При продаже | переделам. Правом пользования землей наделялись все граждане России, желающие обрабатывать ее своим трудом вместе с семьей или в товариществе. Наемный труд не допускался. Формы пользования землей допускались различные, в зависимос­ти от желания граждан отдельных селений и поселков: подворные, хуторские, общинные, артельные.  Таким образом, Декрет о земле предусмотрел различные фор­мы землепользования — государственных предприятий, товари­ществ, артелей и трудящихся крестьян. Впоследствии одни формы (например, хуторское, общинное, единоличное землепользование) были отменены, а другие укрепились и в конечном счете стали пре­обладающими и основными. Установление национализации земли привело к возникновению и последующему развитию земельного законодательства.  Положения Декрета о земле вскоре были включены в Декла­рацию прав трудящегося и эксплуатируемого народа, которая вошла затем в первую Конституцию | **7. Понятие и содержание земельных правоотношений**  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.  Структуре земельных правоотношений как и иным правоотношениям, присуще наличие нескольких элементов:  1) *норма права,* которой необходимо руководствоваться при решении тех или иных земельно-правовых вопросов;  2) *субъекты права,* т. е. участники земельных отношений;  3) *объект права—* индивидуально-определенный земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения. В сфере государственного управления объектом земельных отноше­ний может быть весь земельный фонд в целом, его составные части в пределах границ субъектов Российской Федерации, администра­тивно-территориальных образований, отдельные участки;  4) *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. | **15. Право государственной и муниципальной собственности на землю**  Впервые право муниципальной собственности на землю было четко сформулировано в Законе "О местном самоуправлении".  Государственная собственность Российской Федерации и ее субъектов и муниципальная собственность на имущество (кроме земли) были разграничены впервые постановлением Верховного Совета РСФСР "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" от 29 декабря 1991 г. В постанов­лении к нему даны три приложения:  в первом говорится об объектах, которые находятся в собст­венности Российской Федерации (составляющие основные нацио­нальные богатства страны, необходимые для решения общегосу­дарственных задач, обеспечения жизнедеятельности народного хо­зяйства в целом, оборонные и космические объекты, железнодо­рожный и другие виды общероссийского транспорта, крупнейшие предприятия и др.);  во втором сказано об объектах имущества, которые могут пере­даваться в собственность субъектов Российской Федерации (объек­ты, доминирующие в них, в зависимости от стоимости основных фондов и численности работников, объекты транспорта, связи, энер­гетики, здравоохранения, культуры и т. д.);  в третьем речь идет об объектах муниципальной собственности (производственные и непроизводственные объекты местного значе­ния, общественного питания, культуры, здравоохранения и др.).  Передача объектов из собственности Российской Федерации в собственность ее субъектов осуществляется по ходатайству пос­ледних и по решению Правительства Российской Федерации; пере­дача объектов из собственности Российской Федерации или ее субъ­ектов в муниципальную собственность — по их ходатайству и по решению Правительства Российской Федерации и администраций субъектов Российской Федерации. Решений о таких передачах объ­ектов в муниципальную собственность очень много. |
| Указом установлено, что продаже в порядке приватизации не подлежат земли общего пользования в населенных пунктах, земли заповед­ников, памятников природы, национальных и дендрологических парков, ботанических садов; земли оздоровительного и историко-культурного назначения; земли, предоставленные для ведения сель­ского хозяйства, использования и охраны недр, земли, зараженные опасными веществами, и подверженные биогенному заражению; земельные участки, находящиеся во временном пользовании. | **23. Купля-продажа**  Общие положения о купле-продаже земельных участков регулируются частью второй ГК РФ. Однако не все статьи § 1 гл. 30 "Общие положения о купле-продаже" ГК РФ применимы к сделкам с землей из-за спе­цифики этого объекта. Но часть статей распространяется и на зе­мельные отношения.  По договору купли-продажи (в соответствии со ст. 454 ГК РФ) одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязует­ся принять земельный участок и уплатить -за него определенную денежную сумму (цену). Собственно, это и составляет основное со­держание данного договора.  На земельные отношения распространяются и статьи § 7 "Про­дажа недвижимости" гл. 30 ГК РФ. В соответствии со ст. 549 по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору про­дажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя в том числе и земельный участок.  Часть 3 ст. 129 ГК РФ делает оговорку о том, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресур­сах. Для собственников земельных участков или тех, кто собирает­ся их приобрести, это означает, что при решении правовых вопро­сов следует обращаться к земельному законодательству, чтобы уяс­нить особенности сделки.  Договоры купли-продажи земельных участков заключаются, как правило (но не во всех случаях), по результатам аукционов и конкурсов, которые проводятся на основании гражданского (ст. 448 ГК РФ) и земельного законодательства. Проведением аукционов и конкурсов занимаются органы местной администрации.  Основные требования к заключению договора купли-продажи, закрепленные земельным и гражданским законодательством  Законодательством устанавливается, что продавец обязан передать поку­пателю товар, предусмотренный до­говором, а также, если иное не пред­усмотрено договором купли-продажи, одновременно передать покупателю принадлежности товара и относящие­ся к нему документы (ст. 456 ГК РФ). |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Процесс передачи объектов непрерывный, он идет и будет идти постоянно, по мере необходимости. Таких актов Правительства Рос­сийской Федерации и администраций субъектов Российской Феде­рации также принято и постоянно принимается много.  Все муниципальные земли также проходят государственную регистрацию (в порядке, о котором говорилось выше).  От имени муниципальных образований их органы местного самоуправления (муниципальные органы) осуществляют права вла­дения, пользования и распоряжения муниципальными землями. Государственными и частными землями они не вправе распоря­жаться.  Они вправе проводить объединение, обмен, перераспределе­ние муниципальных земель между муниципальными образования­ми. Это может производиться на основании договора между ними по согласованию с органами государственной власти субъектов Рос­сийской Федерации. Помимо этого они выполняют и публичные функции как органы публичной власти. | 13. Общие правила совершения сделок с землей. Земельному участку, выступающему в ка­честве объекта права собственности, присущи признаки объекта, установленные гражданским правом:  1) оборотоспособностъ — т. е. земельный участок может сво­бодно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в по­рядке *универсального правопреемства* (наследование, реорганиза­ция юридического лица) либо иным способом, если он не изъят из оборота или не ограничен в обороте;  2) земельный участок как объект гражданского права являет­ся недвижимым имуществом. На основании этого положения пра­во собственности на земельный участок, а также его ограничение, переход и' прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.  3) земельный участок в зависимости от того, возможен ли его раздел без ущерба для его хозяйственного назначения или нет, может быть признан либо делимой, либо неделимой вещью. Этот признак существен в том случае, когда земельный участок находится в об­щей собственности и возникает вопрос о выделе части земельного участка одному из собственников. А также в случае необходимости отчуждения части земельного участка.  Земельный участок крестьянского хозяйства, является неделимым имуществом, по­скольку Закон о крестьянском хозяйстве установил, что земельный участок является "единым целым". Вышедший из хо­зяйства имеет право на получение денежной компенсации;  4) следующим признаком земельного участка как объекта граж­данского права (как, впрочем, и земельного, если участок использу­ется гражданами или юридическими лицами) является то, что пло­ды, продукция, доходы, полученные в результате использования земельного участка, принадлежат использующему этот участок на законном основании.  Еще одним признаком следует считать то, что объектом права собственности земля выступает в качестве ограниченного в про­странстве земельного участка. Для него характерно то, что границы участка и его местоположение устанавливаются в порядке, за­крепленном законодательством о землеустройстве. | 5. Октябрьская революция 1917 г. и национализация земли. Декрет о земле 1917 г.  Как известно из истории, большевики отстаивали национали­зацию земли, в то время как меньшевики, левые эсеры — муници­пализацию. Указанные партийные установки нашли свое отражение в Декрете о земле, принятом Вторым съездом Советов рабочих и солдатских делегатов на второй день после свершения Октябрь­ской революции, т. е. 26 октября (8 ноября) 1917 г.  Декрет о земле. На основе Декрета о земле был уничтожен зе­мельный строй дореволюционной России и создан новый земельный строй России. Была отменена частная собствен­ность на землю без вознаграждения крупных собственников. Уничтожение частной собственности на землю фактически явилось на­ционализацией земли.  Правда, в самом Декрете термин "национализация земли" не содержится, тем не менее его положения законодательно закрепи­ли именно национализацию земли. Декрет установил, что помещи­чья собственность на землю отменяется немедленно и без всякого выкупа, все земли обращаются во всенародное достояние и перехо­дят в пользование всех трудящихся.  Раскрывая политико-юридическое содержание национализа­ции земли, надо сказать, что национализация есть передача всей земли в собственность государства. Собственность означает право на ренту и определение государственной властью общих для всего государства правил владения и пользования землей. К таким об­щим правилам, безусловно, относится при национализации запре­щение всякого посредничества, т. е. запрещение передачи земли субарендаторам, запрещение уступки земли тому, кто не является сам хозяином.  Юридическим выражением национализации земли явилось право исключительной собственности государства на землю — за­прещались какие-либо сделки с землей: купля-продажа, аренда, залог.  Декрет о земле ввел принцип трудового землепользования, определил принципы и формы владения и пользования землей. Земельные участки с высококультурными хозяйствами превраща­лись в государственные хозяйства. Основная масса земель переда­валась на основе уравнительного землепользования крестьянам по трудовым или потребительско-трудовым нормам и подвергалась периодическим РСФСР. | земельного участка нельзя без разрешения государствен­ных органов, указанных в земельном законе, изменять целевое на­значение земли, определенное до ее продажи.  Земельные отношения отрасли земельного права являются сложными отношениями, поскольку они могут регулироваться нормами как земельного, так и гражданского законодательства. И это вполне оправданно, так как земельное право — *это комплексная норма права*  Понятие отрасли земельного права. Если земельное право в качестве законодательства и науки *отрасли* регулирует однородный вид общест­венных отношений, т. е. земельных отношений, то земельное законодательство может выходить за стро­гие рамки этих отношений и регулировать также *смежные* области отношений. Аналогично обстоит дело с законодательством о землеустройст­ве, а также о юридической ответственности, нормы которой при­надлежат к уголовному, административному, трудовому, граждан­скому праву. | **11. Понятие и виды источников земельного права**  Призванное быть регулятором общественных отношений пра­во должно получать внешнее выражение, приобретать различные, действующие с разной степенью эффективности юридические фор­мы. Эти-то формы, с помощью которых воля становится обязатель­ной, и обозначаются условным термином "источники" права.  Виды источников В цивилизованном юридическом пространстве, права где функционируют различные, исторически обусловленные правовые системы, существу­ют следующие виды источников права: правовой обычай, норма­тивный акт, судебный прецедент, договор, общие принципы, идеи и доктрины, религиозные тексты. Не все эти источники права дей­ствуют одновременно и с одной силой — на их действие влияют специфические черты правовых систем той или иной страны, осо­бенности национального права в рамках единой правовой семьи, периоды развития, традиции. Для России характерно главенствование нормативных актов в большинстве отраслей права, но пос­леднее время начинают приобретать значение общие принципы, договоры и обычаи, о чем подробнее будет рассказано далее.  Наиболее характерным для России спосо­бом правового регулирования всегда являл­ся нормативный акт, что обусловливалось масштабами, централизацией и многонациональностью государства, желанием обеспечить единообразие пра­воприменения. Под нормой права понимается общее (не персони­фицированное) правило поведения, обязательное для исполнения гражданами и должностными лицами, установленное уполномочен­ным на это органом. Норма права — не констатация факта, не ре­комендация, не пожелание, не призыв, а повеление, имеющее кате­горический характер, предписание, за которым стоит авторитет |
|  |  |  |  | **14. Содержание права частной собственности на землю**  Как уже говорилось, субъектами права частной собственности на землю являются граждане и их объединения (юридические лица). Для того чтобы быть субъектом права частной собственности на зе­мельный участок, лицо должно обладать право- и дееспособностью в соответствии с земельным и гражданским законодательством.  Объект права частной собственности Объектом права частной собственности на землю на землю является земельный участок.  В качестве объекта права частной собст­венности земельный участок соответствует признакам, установлен­ным для объекта земельного права и гражданского права, как не­движимое имущество.  Кроме того, для того чтобы быть объектом права частной соб­ственности, земельный участок должен быть свободен от законода­тельных ограничений предоставления земли гражданам и юриди­ческим лицам.  Земельным законодательством закреплены некоторые катего­рии земель, которые могут находиться только в государственной или муниципальной собственности и не могут быть переданы в част­ную собственность. Это: земли историко-культурного назначения; первые зоны земель оздоровительного назначения; земли, предо­ставленные для нужд обороны.  В дополнение к перечисленному, Указом Президента Россий­ской Федерации от 14 июня 1992 г. № 631 был утвержден Порядок продажи участков при приватизации государственных и муници­пальных предприятий, расширении и дополнительном строитель­стве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и объединениям для предпринимательской деятельности. |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |