Введение...3

1. Современный земельный строй России...3

2. Новый Земельный кодекс...7

Заключение...10

Список использованной литературы

Введение

Земля для общества – это важный источник экономических благ. В экономической теории земля отнесена к одному из факторов производства. Земельный строй – это правовое регулирование земельных отношений. Актуальность рассмотрения земельного строя в том, что вопросы распределения, управления землей являются вопросами государственой важности. На протяжении истории развития земельных отношений в России земельный строй также претерпевал определеные изменения, связаны они были, в первую очередь, со сменой власти, политического режима.

Целью даной работы является рассмотреть земельный строй России с 1990 г., до наших дней.

Задачами работы будет рассмотреть:

- земельный строй России с 1990 до 2001 г;

- изменения в земельном строе в связи с принятие нового Земельного кодекса.

1. Современый земельный строй России

С 1990 г. в Российской Федерации был взят курс на развитие рыночной экономики. Земельный правопорядок, основаный на монополии государственой собствености на землю, другие природные ресурсы, препятствовал формированию рыночных отношений

Необходима была реформа советского землепользования. 23 ноября 1990 г. был принят Закон РСФСР «О земельной реформе». Он предусматривал, что земельная реформа имеет целью перераспределение земли в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования, охраны земель на территории РСФСР (ст. 1). При проведении земельной реформы предусматривалась передача земли гражданам в собственость бесплатно. Монополия государства на землю на территории РСФСР отменялась.

Использование земли в РСФСР стало платным. Собственики земли, землевладельцы, землепользователи, кроме арендаторов, облагались ежегодным земельным налогом.

Для проведения операций, связаных с оценкой, куплей, продажей земель, провозглашалось создание Российского земельного банка. Об этом указании было забыто еще до отмены этого исторического закона.

В процессе осуществления земельной реформы было разрешено создавать специальный земельный фонд для последующего перераспределения земель, наделения земельными участками в первоочередном порядке для организации крестьянских хозяйств, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства. В этот фонд предлагалось включать часть земель, используемых не по целевому назначению, а также выбывших из оборота или переведеных в менее ценые угодья.

Земельная реформа осуществлялась одновремено с аграрной, предусматривавшей создание нового уклада в сельском хозяйстве Российской Федерации – крестьянских (фермерских) хозяйств –, реорганизацию колхозов, совхозов. Был принят Закон РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». Он вводился в действие с 1 января 1991 г.

Для ведения крестьянского хозяйства земля предоставлялась в собственость граждан бесплатно в пределах средней земельной доли, сложившейся в даном административном районе, в расчете на одного работающего в сельском хозяйстве. Дополнительная земельная площадь для ведения крестьянского хозяйства до предельных норм, устанавливаемых в республиках, краях, областях, могла быть получена за плату.

Работникам, выходившим из колхоза (совхоза) с целью организации крестьянского хозяйства, колхоз (совхоз) должен был выдать в счет акций средства производства или выкупить акции. Если колхоз (совхоз) не имел такой возможности, то он обязан был выступить для крестьянского хозяйства гарантом получения кредитов в банке на эту сумму, компенсировать проценты за пользование ими.

Период с 1990 г. можно охарактеризовать периодом временем бурного издания большого числа Указов Президента Российской Федерации, правительственых правовых актов, направленых на конкретизацию законодательных предписаний о направлениях, порядке, правилах осуществления земельной реформы, перераспределения земель между собствениками, пользователями земельными участками. Особое место среди законодательных предписаний в реализации земельной реформы стали занимать нормы Гражданского кодекса РФ (части первая, вторая). Они способствовали формированию земельного рынка, реализации сделок о перераспределении земельных участков между собствениками, землепользователями, гражданами, юридическими лицами.

В ходе земельной реформы в Российской Федерации произошли значительные преобразования. Ликвидирована монополия государственой собствености на землю. Проведена реорганизация колхозов, совхозов, осуществлена приватизация более ста милионов гектаров земель. В итоге почти двенадцать милионов работников бывших колхозов, совхозов стали собствениками земельных долей. Сформирован значительный слой крестьянских (фермерских) хозяйств, которым в распоряжение передано свыше тринадцати милионов гектаров земель. Создан фонд перераспределения земель на площади 32 милиона гектар. В собственость граждан передано 63 процента всех сельскохозяйственых земель. Собствениками приватизированых предприятий, иных объектов недвижимости выкуплено 10 тысяч земельных участков под такими предприятиями. В городах, поселения городского типа в собственость граждан, юридических лиц передано шесть процентов земли.

Вместе с тем земельная реформа, по мнению Правительства Российской Федерации, не доведена до конца. Поэтому разработана, утверждена Правительством РФ 26 июня 1999 г. «Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999 – 2002 годы» . В ней было сказано, что перед Россией стоит сложная задача завершения реформирования земельных отношений, создание российской национальной системы землепользования, которая позволила бы соединить свободу владения землей, ее эффективное использование, социальную справедливость при распределении земли Целями земельной реформы признаны повышение эффективности использования земли, создание условий для увеличения социального, инвестиционого, производительного потенциала земли, превращение ее в мощный самостоятельный фактор экономического роста. Программой намечено разработать, реализовать комплекс взаимосвязаных правовых, организационых, финансовых, научно-технических, землеустроительных, иных мер, позволяющих создать эффективный механизм регулирования земельных отношений, государственого управления земельными ресурсами, намечено укрепить гарантии конституционых прав граждан на землю.

В качестве правового обеспечения названой программы совершенствуется законодательство, регулирующее отношения собствености на землю, другую недвижимость, развивается законодательство, регулирующее рынок земли, другой недвижимости. Намечена разработка законопроектов федеральных законов об оценке земли, о государственом регулировании, особеностях ограниченого оборота сельскохозяйственых земель, о землях городов, иных поселений, о порядке изъятия земельных участков в государственую, муниципальную собственость.

2. Новый Земельный кодекс

28 сентября 2001 г. был принят Земельный кодекс Российской Федерации, что является, положительным фактом. Кодекс создает правовую базу регулирования земельных отношений на федеральном уровне, что важно, учитывая их огромное экономическое, социальное, экологическое значение. На основе ЗК будет развиваться обширное земельное законодательство, поскольку Кодекс предусматривает необходимость принятия целого комплекса федеральных законов.

Прежде всего, следует отметить, что в ЗК особое внимание уделено правовому регулированию охраны земель. Этим вопросам посвящена глава II. Земля в нашей стране охраняется как основа жизни, деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В связи с этим предусмотрено осуществление взаимосвязаного комплекса мер, которые призваны сохранить наши земли, повысить их плодородие, восстановить их.

ЗК закрепил систему правовых норм, регулирующих отношения собствености на землю, что особено важно в условиях рыночных отношений. Кодекс разрешил проблему разграничения публичной собствености на землю. В нем предусмотрены критерии, принципы разграничения федеральной собствености, собствености субъектов Федерации, муниципальной собствености. Урегулированы вопросы частной собствености на землю, предусмотрены меры по всесторонему соблюдению, реализации прав частных земельных собствеников, закреплены их гарантии, механизм правовой защиты. Что особено важно - усилен механизм судебной защиты прав земельных собствеников при изъятии земельных участков для государственых, муниципальных нужд. Реализована идея обеспечения равного доступа как граждан, так, юридических лиц к приобретению земельных участков в собственость.

С точки зрения создания привлекательных условий для иностраных инвестиций в России очень важны нормы, предоставляющие право иностраным гражданам, юридическим лицам, а также лицам без гражданства иметь в собствености земельные участки. Предусмотреные ЗК ограничения приобретения в собственость земельных участков этими лицами не имеют какого-либо серьезного значения.

Получили конкретизацию, развитие нормы, определяющие содержание таких прав на землю, как постояное (бессрочное) пользование, пожизненое наследуемое владение земельными участками, право ограниченого пользования чужим земельным участком - сервитут, аренда земельных участков, безвозмездное срочное пользование земельными участками. С практической точки зрения большое значение имеют нормы, регулирующие вопросы аренды земельных участков. ЗК отразил особености регулирования арендных отношений по поводу земли. Развиты нормы, касающиеся сервитутов. В условиях частной собствености на землю с помощью установления сервитутов можно решать довольно много проблем. Впервые закреплены условия установления публичных сервитутов.

Подробно регулируются очень важные вопросы приобретения прав на землю. В ней урегулированы вопросы перехода прав на земельный участок при переходе права собствености на здание, строение, сооружение, определен порядок приватизации земельных участков, в том числе иностраными гражданами, юридическими лицами, лицами без гражданства. Принципиальное значение имеет установление ограничений оборотоспособности земельных участков, которые обусловлены публичными интересами. В связи с этим Кодекс подразделяет земельные участки на земли, изъятые из оборота, земли, ограниченые в обороте.

По-новому определен порядок предоставления земельных участков. Предусмотрены две процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственой, муниципальной собствености. Первая процедура регулирует предоставление земельных участков для строительства, вторая - для целей, не связаных со строительством. В свою очередь предоставление земельных участков для строительства осуществляется либо без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием. Серьезное внимание уделено определению порядка выбора земельных участков на основе нескольких вариантов, а также принятию решения соответствующим органом о предоставлении земельного участка. Кодекс допускает возможность приобретения земельных участков на торгах.

В ЗК отражены особености совершения сделок купли-продажи, мены земельных участков.

ЗК определяет содержание прав, обязаностей собствеников земельных участков. Весьма детально проработаны вопросы прекращения, ограничения прав на земельные участки, защиты прав лиц, использующих земельные участки, а также платы за землю, оценки земли.

Учитывая важность организационых мер в сфере использования, охраны земель, новый Кодекс закрепил основы проведения государственого мониторинга земель, землеустройства, государственого земельного кадастра, земельного контроля.

В ЗК определен правовой режим различных категорий земель. Усилены правовые меры по охране земель сельскохозяйственого назначения. По-новому регулируется порядок использования земель поселений, правовой режим которых теперь устанавливается главным образом на основе зонирования территорий. Детально урегулирован правовой режим земель промышлености, иного специального назначения. Установлены дополнительные меры по охране земель особо охраняемых территорий, объектов, т.д.

Земельное право - весьма сложная отрасль права, а Земельный кодекс РФ - достаточно сложный для уяснения, применения документ. На основе одних только норм ЗК часто нельзя решить реальные жизненые проблемы. Возникает необходимость применять нормы, содержащиеся в иных нормативных правовых актах, причем иногда эти акты не соответствуют нормам ЗК. Цель настоящего комментария, состоит в том, чтобы помочь широкому кругу читателей разобраться в том, как практически следует применять нормы ЗК.

Заключение

Земельное законодательство, определяемое прежним Земельным кодексом РСФСР, регулировало земельные отношения в целях обеспечения рационального использования, охраны земель, создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, воспроизводства плодородия почв, сохранения, улучшения природной среды, охраны прав на землю граждан, предприятий, организаций.

По мере развития рыночных отношений возникла необходимость в принятии нового нормативного акта, регулирующего земельные отношения, которым стал Земельный кодекс Российской Федерации, утвержденый Федеральным законом от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Земельное законодательство регулирует особую сферу общественых отношений, которые складываются по поводу земли, являющейся одновремено природным объектом, недвижимостью. Земельные отношения представляют собой специфические имущественые отношения. Учитывая эту специфику, новый ЗК внес ряд новел в гражданское, градостроительное законодательство, в некоторые иные отрасли законодательства.

В ЗК РФ получили нормативное закрепление следующие принципиальные подходы. Во-первых, регулирование отношений по использованию, охране земель осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве, лесном хозяйстве, основы осуществления хозяйственой деятельности на территории Российской Федерации, одновремено как о недвижимом имуществе, объекте права собствености, иных прав на землю. Во-вторых, ЗК РФ исходит из необходимости участия граждан, общественых организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю. При этом граждане Российской Федерации, общественые организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании, охране, а органы государственой власти, местного самоуправления, субъекты хозяйственой деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке, в формах, которые установлены законодательством. Кроме того, с учетом сохранения приоритета за особо цеными землями, землями особо охраняемых территорий ЗК РФ ограничивает или вообще запрещает изъятие ценых земель сельскохозяйственого назначения, земель особо охраняемых природных территорий, объектов, других особо ценых земель. К тому же ЗК РФ закрепляет принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленых федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации. Одним из важных принципиальных подходов ЗК РФ является порядок разграничения государственой собствености на землю на собственость Российской Федерации, собственость субъектов Российской Федерации, собственость муниципальных образований. ЗК РФ предусматривает деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории, разрешеного использования в соответствии с зонированием территорий, требованиями законодательства. ЗК РФ определяется дифференцированый подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические, иные факторы.

Список использованой литературы

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изменениями от 30 июня 2003 г.)

Земельное право: Вопросы, ответы. - 3-е изд., перераб., доп. - М.: Юриспруденция, 2001.— 128 с.

Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.

Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М.: Юристъ, 2002. - 782 с.