Министерство образования и науки Российской Федерации

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

"Тамбовский государственный университет им. Г.Р. Державина"

Институт права

Кафедра гражданского права и процесса

Реферат

"Субъекты и объекты права собственности на землю"

Выполнил: студент 4 курса

(45 группы) дневного отделения

Бибаров-Государев Антон Петрович

Проверила: к.ю.н., доцент Иванова Н.А.

Тамбов – 2011

Содержание

Введение

Основная часть

1. Объекты права собственности на землю

2. Субъекты права собственности на землю

3. Правовые проблемы приобретения земельных участков иностранными лицами

Заключение

Список использованных источников

Введение

Современная правовая ситуация в России характерна тем, что земельные проблемы, и в особенности проблемы права собственности на землю, вызывают повышенный интерес. Право собственности на землю, дорогу которому положил Закон РСФСР "О земельной реформе" от 23 ноября 1990 г. и которое было закреплено Конституцией РФ, оказалось одной из наиболее сложных правовых конструкций для внедрения в российскую правовую деятельность.

Единственным более или менее бесспорным и ощутимым результатом современных земельных преобразований является утверждение кроме государственной также муниципальной и частной собственности на землю. С этими изменениями российское общество оказалось перед необходимостью пересмотра содержания правовых институтов и отношений.

В этой связи в современном земельном праве становится актуальной проблема определения круга субъектов, имеющих возможность стать собственниками земельных участков.

Объектом настоящей работы выступают общественные отношения, связанные с установлением, изменениями, прекращением земельных правоотношений.

Предмет – субъекты и объекты права собственности на землю.

Цель работы состоит в комплексном анализе на основе норм земельного законодательства провести исследование субъектного и объектного состава права собственности на землю, а также проблем, связанных с приобретением земельных участков иностранными лицами.

Задачи исследования предполагают определение объектного субъектного состава права собственности на землю и их характеристика, а также проблем, связанных с приобретением земельных участков иностранными лицами и пути их решения.

Основная часть

1. Объекты права собственности на землю

муниципальный частный собственность земля

Давая общее определение объектам земельных отношений, Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) исходит из подразделения таких объектов на землю как природный объект и природный ресурс и земельные участки, расположенные в пределах территории Российской Федерации, а также части земельных участков (ст.6) [4].

Как верно отмечает исследователь Галиева Р.Ф. "если "земельные участки" и "части земельных участков" - объекты довольно распространенные и понятные для практических работников, то еще вчера было не вполне ясно, что подразумевал ЗК РФ под объектом "земля как природный объект и природный ресурс", хотя, безусловно, этот термин не является абсолютно новым для законодателя"[12, c.27].

Понятие "природные ресурсы" используется в ст.ст. 9 и 72 Конституции РФ. При этом оно не отождествляется с объектами собственности. Назначение природных ресурсов намного шире и содержательнее: они используются и охраняются как основа жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В природных ресурсах могут выделяться предметы, способные быть объектами отношений собственности, а не наоборот. Неслучайно в Федеральном законе от 10 января 2002 г. "Об охране окружающей среды" содержатся следующие определения: земля как природный объект есть естественная экологическая система, природный ландшафт, а как природный ресурс - это те компоненты природного объекта, что используются или могут быть использованы при осуществлении хозяйственной деятельности [8].

ЗК РФ по-новому, в сравнении с ранее действующим законодательством, определяет земельный участок как объект земельных отношений. Им является часть поверхности земли (в том числе и ее почвенный слой), границы которой поддаются описанию и удостоверяются в установленном порядке.

Между тем такое определение не совсем точно. Это связано с тем, что не всегда понятия "земля" и "земельный участок" являются синонимами. Земля может представлять собой поверхность почвенного слоя, которую человек не огородил каким-либо образом. На земельном участке могут находиться произведенные людьми объекты (дороги, коммуникации, дренажные системы). Кроме того, ничего не сказано о части воздушного пространства, располагающегося над поверхностью, занимаемой, например, многолетними насаждениями, или же о той части земли под поверхностью почвы, где могут залегать минералы. В ст.1 ЗК РФ речь идет о земле в том числе "как недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю". Более широкое определение сформулировано в Федеральном законе от 2 января 2000 г. "О государственном земельном кадастре": земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также то, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами [14, c.46]. Согласно ст.40 ЗК РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, замкнутые водоемы, расположенные на нем многолетние насаждения, если иное не установлено законом.

Земельный участок как объект земельных отношений может быть делимым и неделимым (п.2 ст.6 ЗК РФ). Делимым является "земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами" [15, c.81]. Однако, из этого определения трудно уяснить, что служит объективным критерием для отнесения земельного участка к категории делимого или к категории неделимого (его размер, площадь, месторасположение, конфигурация, ландшафт и др.), каким образом исключить субъективный подход при необходимости раздела земельного участка на части.

В настоящее время немаловажное значение, имеет принцип подробного распределения всех земель по своему целевому назначению (ст.7 ЗК РФ). Это значит, что земли в Российской Федерации четко подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса [11, c. 121].

ЗК РФ предусмотрена возможность указывать вышеперечисленные категории земель в актах федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления, регламентирующих порядок предоставления земельных участков, а также в договорах, предметом которых являются земельные участки, кроме того, в документах государственного земельного кадастра и документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кодекс возлагает на Правительство РФ обязанности по отнесению земель, находящихся в федеральной собственности, к определенным категориям, а также по их переводу из одной категории в другую. За органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации ЗК РФ закрепляет определенные обязанности, в круг которых входит отнесение к той или иной категории земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности. На органы местного самоуправления возложены обязанности по отнесению земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, к определенным категориям и их переводу из одной категории в другую. Земли, находящиеся в частной собственности, подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения и земли иного целевого назначения. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут относить земли к категориям или переводить их из одной категории в другую, в частности по землям сельскохозяйственного назначения, находящимся в частной собственности, а органы местного самоуправления могут выполнять те же функции, но в отношении земель иного целевого назначения, находящихся также в частной собственности.

2. Субъекты права собственности на землю

В соответствии со ст. 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. При этом указанные субъекты права являются также участниками отношений, регулируемых гражданским законодательством (см. п. 1 ст. 2, ст. 124, 125 ГК РФ, п. 3 ст. 3 Кодекса). Таким образом, вещные и иные права на земельные участки в России могут принадлежать гражданам, юридическим лицам, государству (Федерации и ее субъектам), а также муниципальным образованиям. Это соответствует конституционному принципу, согласно которому земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции РФ).

Граждане, являющиеся субъектами прав на земельные участки, должны обладать правоспособностью и дееспособностью в соответствии с гражданским законодательством.

Правоспособность гражданина - это его способность иметь гражданские права и нести обязанности (гражданская правоспособность). Она признается в равной мере за всеми гражданами. Правоспособность гражданина возникает в момент его рождения и прекращается смертью (ст. 17 ГК РФ). Содержание правоспособности гражданина в общем виде определено в ст. 18 ГК РФ: граждане могут иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законом деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать любые не противоречащие закону сделки и участвовать в обязательствах; избирать место жительства; иметь права авторов произведений науки, литературы и искусства, изобретений и иных охраняемых законом результатов интеллектуальной деятельности; иметь иные имущественные и личные неимущественные права.

В силу обладания гражданской правоспособностью любой гражданин имеет право участвовать в гражданско-правовых отношениях, но не всякий способен реализовать это право. Иными словами, для самостоятельной реализации всего объема своей правоспособности гражданин должен обладать дееспособностью.

Согласно ст. 21 ГК РФ дееспособность гражданина - это его способность своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность). Наиболее существенными элементами содержания дееспособности граждан является возможность самостоятельного заключения сделок (сделкоспособность) и возможность нести самостоятельную имущественную ответственность (деликтоспособность). В отличие от правоспособности, дееспособность связана с совершением гражданином волевых действий, что предполагает достижение определенного уровня психической зрелости. В качестве критерия достижения гражданином возможности собственными действиями приобретать права и нести обязанности закон предусматривает возраст [10, c. 117].

По общему правилу, гражданская дееспособность возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия (по достижении 18-летнего возраста). Предусмотрены два исключения из этого правила, допускающие возникновение полной дееспособности и в более раннем возрасте.

Во-первых, в случае, когда законом допускается вступление в брак до достижения 18 лет, гражданин, не достигший 18-летнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме со времени вступления в брак. Приобретенная в результате заключения брака дееспособность сохраняется в полном объеме и в случае расторжения брака до достижения возраста 18 лет.

Во-вторых, ГК РФ ввел понятие, не использовавшееся ранее в гражданском законодательстве России, - эмансипация (объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным). Несовершеннолетний, достигший возраста 16 лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору, либо с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью. Эмансипация производится по решению органа опеки и попечительства - с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя либо при отсутствии такого согласия - по решению суда (ст. 27 ГК РФ). После объявления несовершеннолетнего полностью дееспособным он самостоятельно несет имущественную ответственность по своим обязательствам.

Согласно ст. 26 ГК РФ несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе совершать сделки с земельными участками с письменного согласия родителей, усыновителей или попечителя. В соответствии со ст. 28 ГК РФ сделки с земельными участками за малолетних (детей, не достигших возраста 14 лет) могут совершать от их имени их родители, усыновители или опекуны. Сделку с земельным участком, принадлежащим гражданину, признанному судом недееспособным, вправе совершить опекун такого гражданина (см. ст. 29 ГК РФ). Если гражданин ограничен судом в дееспособности, то он вправе совершить сделку с принадлежащим ему земельным участком лишь с согласия попечителя (см. ст. 30 ГК РФ).

Дееспособные граждане самостоятельно реализуют свою правоспособность. Они вправе приобретать и использовать земельные участки для строительства и целей, непосредственно не связанных со строительством, распоряжаться земельными участками в соответствии с законодательством.

Следует обратить внимание, что содержание понятия "граждане", которым оперирует ЗК РФ, охватывает граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства. При этом согласно ФЗ от 31.05.2002 г. "О гражданстве Российской Федерации" гражданами Российской Федерации являются:

а) лица, имеющие гражданство Российской Федерации на день вступления в силу указанного Федерального закона (т.е. на 01.07.2002 г.);

б) лица, которые приобрели гражданство Российской Федерации в соответствии с этим Федеральным законом (ст. 5).

Иностранный гражданин - это лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и имеющее гражданство (подданство) иностранного государства (ст. 3). Лицо без гражданства - лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и не имеющее доказательства наличия гражданства иностранного государства (ст. 3).

Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с ЗК РФ, федеральными законами (п. 2 ст. 5 ЗК РФ). Данное правило основано на нормах ч. 3 ст. 62 Конституции РФ, п. 1 ст. 2 ГК РФ, предусматривающих для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц национальный режим, который в отдельных случаях может быть ограничен федеральным законом.

Статус иностранных граждан и лиц без гражданства (апатридов) в Российской Федерации определяется ФЗ от 25.07.2002 г. "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации" и иными федеральными законами. Как следует из содержания ст. 2 и 4 указанного Федерального закона, иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами России, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами. Здесь речь идет прежде всего о случаях ограничений ряда избирательных и трудовых прав, запретах на нахождение на государственной и муниципальной службе, на военной службе по призыву, на занятие деятельностью, допуск к которой иностранцев и апатридов ограничен федеральным законом. Участие иностранных граждан в некоторых жилищных правоотношениях ограничено федеральными законами". Ограничения в отношении иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц в области земельных и связанных с ними гражданско-правовых отношений установлены, например, в п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22, п. 5 ст. 28, п. 12 ст. 30, п. 5 cт. 35, п. 9 cт. 36 ЗК РФ.

Юридические лица, являющиеся участниками земельных отношений, которым могут принадлежать права на земельные участки, также могут быть как российскими, так и иностранными. Российские юридические лица могут действовать в форме коммерческих или некоммерческих организаций любых видов, создание которых возможно в соответствии с главой 4 ГК РФ. Иностранные юридические лица - субъекты прав на землю - должны быть созданы по правилам законодательства соответствующих иностранных государств. Для отдельных видов юридических лиц федеральными законами установлены ограничения в приобретении некоторых прав на земельные участки, о чем подробнее будет сказано ниже.

Государство и муниципальные образования также участвуют не только в земельных, но и в гражданско-правовых отношениях. В соответствии со ст. 124 ГК РФ Российская Федерация, субъекты Российской Федерации (республики, края, области, города федерального значения, автономная область, автономные округа), а также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами. К государству и муниципальным образованиям как субъектам гражданского права применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов.

Напомним, что порядок участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, установлен в ст. 125 ГК РФ.

От имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять указанные права и обязанности органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане [16, c.54].

В зависимости от видов вещных и иных прав, носителями которых могут выступать перечисленные выше участники земельных отношений, в п. 3 ст. 5 Кодекса в нормах-дефинициях установлены следующие понятия и определения:

- собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

- землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

- землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

- арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

- обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) [4].

## 3. Правовые проблемы приобретения земельных участков иностранными лицами

В соответствии с Конституцией Российской Федерации иностранные граждане и лица без гражданства имеют права и обязанности наравне с гражданами РФ, кроме случаев, установленных федеральными законами и международными договорами. Таким образом, в определенных областях для данных лиц есть ограничения национального режима, в том числе и на права на землю в России.

Согласно Закону "О правовом положении иностранных граждан в РФ" иностранным гражданином считают физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и имеющее доказательства наличия гражданства (подданства) иностранного государства, а лицом без гражданства — физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и не имеющее доказательств наличия гражданства (подданства) иностранного государства [7].

В настоящее время права иностранных граждан, иностранных юридических лиц и лиц без гражданства на приобретение в собственность земельных участков в России определяют Земельный кодекс РФ и другие федеральные законы.

Первое ограничение, касающееся данной категории лиц, содержит ст. 15 ЗК РФ. Она определяет, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях:

• пограничная зона;

• российская часть вод пограничных рек, озер и иных водоемов, внутренних морских вод и территориальных морей РФ, где установлен пограничный режим, пункты пропуска через государственную границу;

• территории административных районов и городов, санаторно-курортных зон, особо охраняемых природных территорий, прилегающих к государственной границе, пограничной зоне, берегам пограничных рек, озер и иных водоемов, побережью моря или пунктам пропуска.

Конкретный перечень данных земель установлен Указом Президента России в соответствии с федеральным законодательством о государственной границе.

Земельный кодекс также содержит ограничения, касающиеся иностранцев, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, согласно которым не допускается предоставление им земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на бесплатной основе [17, c.72].

По общему правилу собственники недвижимости, находящейся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право его покупки или аренды. Но Президент РФ может установить перечень зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется.

Помимо Земельного кодекса определенные ограничения содержит Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Предусмотрено, что земли сельскохозяйственного назначения не могут предоставляться вышеуказанным лицам на праве собственности. Владение и пользование такими участками допускается только на праве аренды.

Возникает вопрос по поводу юридических лиц, в уставном капитале которых присутствует доля иностранцев. Законом предусмотрено, что если она составляет более 50 процентов уставного капитала, то приобретение в собственность земель сельскохозяйственного назначения не допускается. Указанные юридические лица включены в государственный реестр коммерческих организаций с иностранными инвестициями, зарегистрированных на территории РФ, и, соответственно, в сводный государственный реестр аккредитованных на территории России представительств иностранных компаний. Кроме того, соответствующие данные о долях в уставном капитале должны содержать учредительные документы.

Ограничения, касающиеся земельных участков, ранее содержал также Закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". Так, иностранцы, лица без гражданства не имели права создавать крестьянское хозяйство, а следовательно, не имели права на получение земельного участка для этих целей.

В 2003 г. был принят новый Закон "О крестьянском фермерском хозяйстве". Теперь право на создание фермерского хозяйства имеют дееспособные граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства.

Нормы, устанавливающие специальное регулирование для иностранных физических лиц, содержат также Федеральный закон от 30 ноября 1995 г. "О континентальном шельфе Российской Федерации" и Закон Российской Федерации "О недрах", закрепляющие порядок пользования участками континентального шельфа и недрами. Законодательство РФ запрещает иностранцам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам иметь на праве собственности участки недр, участки континентального шельфа, участки лесного фонда. Эти объекты могут быть предоставлены им только на праве аренды при условии, что данные лица наделены правом заниматься соответствующим видом деятельности.

Но иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица имеют право на приобретение земельных участков в собственность (кроме земель сельскохозяйственного назначения) в соответствии с п. 5 ст.28 ЗК РФ.

Несмотря на ограничения, касающиеся права собственности на землю иностранцев, некоторые все же считают, что даже с такими урезанными возможностями предоставлять иностранным субъектам землю в собственность недопустимо. В связи с этим в Конституционный суд РФ поступил запрос Мурманской областной думы, которая оспаривала конституционность положений Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующих предоставление земельных участков в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам. В обоснование своих доводов заявитель привел следующие объяснения: земля является основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, в данном случае к таким народам относятся только народы Российской Федерации; закон не может ограничивать и перераспределять эту основу, право на нее в пользу лиц, не относящихся к народам Российской Федерации.

Из Конституции Российской Федерации следует, что субъектом права частной собственности на землю могут быть только российские граждане и их объединения; предоставление иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам права собственности на землю умаляет (ограничивает) территориальную основу жизни и деятельности народов Российской Федерации, создает возможность отторжения земли иностранным государством посредством сделок или предъявления территориальных претензий к Российской Федерации, может привести к нарушению суверенитета РФ. Рассмотрев данный запрос, суд пришел к выводу, что положения Земельного кодекса не противоречат Конституции РФ [18].

Ограничение на покупку земли и вообще недвижимости иностранцами в приграничных районах – явление вполне нормальное, существующее во многих странах мира.

Чаще всего зарубежные страны запрещают иностранцам приобретать сельскохозяйственные земли. Такой запрет установлен в Турции, Венгрии, ряде провинций Канады и штатов США, Марокко, Литве. Некоторые страны, хотя и разрешили иностранцам покупать сельскохозяйственные угодья, но ввели ограничения. Так, в Испании иностранцы не могут приобрести более 15% земель каждого муниципалитета, в Бразилии – 25%, в Латвии – 50%.

Другие страны пошли более простым путем – ввели полный запрет для иностранцев на покупку любых земель. Так поступили в Китае, Израиле, Эстонии, Румынии, Белоруссии, Албании, Вьетнаме, Таиланде, Индонезии.

Некоторые страны ввели некоторые ограничения для иностранных лиц. Например, Италия, Польша, ряд штатов США, Сальвадор предоставляют иностранцам конкретной страны права на землю при условии, что эта страна взамен предоставляет равные права на землю их гражданам. Япония, Бразилия, Чехия разрешают приобретать землю только тем иностранцам, которые проживают в их стране постоянно (не менее 183 дней в году). Великобритания, ряд штатов США, Монако, Швейцария запрещают иностранцам покупать землю, если они не получили разрешения на проживание в данной стране.

Большая группа стран использует установление запрещенных зон, в которых иностранные лица не могут приобретать землю. Так, в Мексике иностранцам не разрешено приобретать землю в 100 км приграничной зоне и 50 км прибрежной зоне (около 43% территории страны). Гватемала установила запрет в пределах 3 км от океана, 200 м от озер, 100 м от рек, 50 м от прудов. Аналогичные зоны есть в Перу, Хорватии, Испании, Италии, Финляндии, Боливии, Гондурасе, а в Греции они занимают 51% территории.

Страны Европейского Союза обязаны предоставлять иностранным лицам из стран ЕС права на землю, равные с правами граждан своей страны. В отношении иностранцев из других государств, страны Европейского Союза поступают по собственному усмотрению [16, c.83].

Заключение

ЗК РФ по-новому, в сравнении с ранее действующим законодательством, определяет земельный участок как объект земельных отношений. Им является часть поверхности земли (в том числе и ее почвенный слой), границы которой поддаются описанию и удостоверяются в установленном порядке.

Между тем такое определение не совсем точно. Это связано с тем, что не всегда понятия "земля" и "земельный участок" являются синонимами. Земля может представлять собой поверхность почвенного слоя, которую человек не огородил каким-либо образом. На земельном участке могут находиться произведенные людьми объекты (дороги, коммуникации, дренажные системы). Кроме того, ничего не сказано о части воздушного пространства, располагающегося над поверхностью, занимаемой, например, многолетними насаждениями, или же о той части земли под поверхностью почвы, где могут залегать минералы.

В соответствии со ст. 5 ЗК РФ участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. При этом указанные субъекты права являются также участниками отношений, регулируемых гражданским законодательством (см. п. 1 ст. 2, ст. 124, 125 ГК РФ, п. 3 ст. 3 Кодекса). Таким образом, вещные и иные права на земельные участки в России могут принадлежать гражданам, юридическим лицам, государству (Федерации и ее субъектам), а также муниципальным образованиям. Это соответствует конституционному принципу, согласно которому земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции РФ).

Список использованных источников

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с посл. изм. и доп. от 30.12.2008 г.) // Российская газета. – 1993. - № 237
2. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (с изм. и доп. 08.05.2009 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2002. - № 30 - Ст. 3018
3. Федеральный закон Российской Федерации от 30.11.1994 г. "Гражданский кодекс Российской Федерации" (часть первая) № 51-ФЗ (с изм. и доп. 24.02.2010 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. - № 32 - Ст. 3301
4. Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 г. "Земельный Кодекс Российской Федерации" № 136-ФЗ (с изм. и доп. 27.12.2009 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2001. - № 44 - Ст. 4147
5. Федеральный закон от 11.06.2003 г. "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" № 74-ФЗ // Российская газета. - 2003 г. - № 115
6. Федеральный закон от 30.11.1995 г. "О континентальном шельфе Российской Федерации" № 187-ФЗ // Российская газета.- 1995 г. - № 237
7. Федеральный закон от 25.07.2002 г. "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации № 115-ФЗ // Российская газета. - 2002 г. - № 140
8. Федеральный закон от 10.01.2002 г. "Об охране окружающей среды" № 7-ФЗ // Российская газета. - 2002 г. - № 6
9. Закон Российской Федерации от 21.02.1992 г. "О недрах" № 2395-1 // Российская газета. - 1992 г. - № 102

Научная и учебная литература

1. Гражданское право: учебник. В 3 т. Т. 1. - 6-е изд., перераб. и доп./Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. - М.: ТК Велби, Проспект, 2003. - 487 с.
2. Боголюбов С.А., Галиновская Е.А., Минина Е.Л., Устюкова В.В. Все о земельных отношениях: учебно-практическое пособие. – Проспект.: 2010. – 212 с.
3. Галиева Р.Ф. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. – 2002. - № 10 - С.27-29
4. Дегтев А.В. Земля - объект земельных и гражданских правоотношений // Право и экономика. – 2005. - № 8. – С. 65-69
5. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Второе издание, дополненное и переработанное/Под ред. Чубукова Г.В., Тихомирова М.Ю. - М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2006.- 591 с.
6. Митягин К.С. Понятие "земельный участок // Законодательство. – 2007. № 5. – С. 78-83
7. Чубуков Г.В. Земельное право. – М.: ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право: 2008.- 319 с.
8. Ялбулганов А.А. Правовой статус земельного участка. – М.: Новая правовая культура. 2006. – 322 с.

Материалы юридической и судебной практики

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 г. № 8-П "По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы" // Российская газета. - 2004 г. - № 89