Содержание

Введение

1. Субъекты земельных правоотношений
2. Объекты земельных отношений

Список использованной литературы

Заключение

Введение

Субъектами земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (ст. 5 ЗК РФ). В то же время ограничиваются права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков.

Субъекты земельных правоотношений по общему правилу могут совершать любые сделки с землей, включая куплю-продажу. Вместе с тем согласно п.3 ст.15 ЗК Президентом РФ определяются перечни территорий (приграничные, а также имеющие особое значение: стратегическое, оборонное, национальное и т.п.), которыми они не могут обладать на праве собственности, в том числе купить или приобрести на иных основаниях в собственность.

В ЗК РФ определен четкий порядок разграничения участников земельных отношений на собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

Давая общее определение объектам земельных отношений, 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 ЗК).

Цель работы рассмотреть объекты и субъекты земельных правоотношений.

Для достижения цели служат следующие задачи.

1. Раскрыть субъектов земельных правоотношений.
2. Рассмотреть объекты земельных правоотношений.
3. Субъекты земельных правоотношений

Земельным кодексом РФ установлено, что участниками земельных отношений могут быть только граждане Российской Федерации и российские юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (ст.5 ЗК РФ).[2]

Норма п. 1 ст. 5 ЗК является императивной. Она основывается на конституционном принципе, в соответствии с которым земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (ч. 2 ст. 9 Конституции РФ).[1]

Следует полагать, что граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования являются субъектами не только земельных, основанных на властном подчинении одной стороны другой (п. п. 1, 2 ст. 3 ЗК РФ), но и гражданско-правовых отношений (подп. 11 ст. 1, п. 3 ст. 3 ЗК РФ) [2]. Поэтому можно предположить, что используемое понятие "земельные отношения" является собирательным (т.е. подразумеваются как публичные, так и гражданско-правовые отношения).

Во-первых, субъектами указанных отношений могут быть граждане, обладающие правоспособностью и дееспособностью в соответствии с гражданским законодательством (ст. ст. 17, 18, 21, 27 ГК РФ).[3] Граждане после достижения дееспособности в полном объеме (ст. ст. 21, 27 ГК РФ) самостоятельно реализуют свою правоспособность. Они вправе использовать земельные участки для удовлетворения личных потребностей, а также в целях осуществления предпринимательской деятельности в соответствии со ст. 23 ГК РФ.[3]

Следует обратить внимание на отдельные категории граждан, которые вправе выступать участниками имущественных и земельных отношений.

Так, на основании 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 могут совершать от их имени их родители, усыновители или опекуны. Сделку с земельным участком, принадлежащим гражданину, признанному судом недееспособным, вправе совершить опекун данного гражданина (ст. 29 ГК РФ). Если гражданин ограничен судом в дееспособности, то он вправе совершить сделку с принадлежащим ему земельным участком лишь с согласия попечителя (ст. 30 ГК РФ).[3]

Во-вторых, субъектами названных отношений могут быть юридические лица всех организационно-правовых форм и видов, предусмотренных гл. 4 ГК РФ, владеющие, пользующиеся и распоряжающиеся принадлежащими им земельными участками с целью извлечения прибыли (коммерческие организации) либо для достижения иных целей, ради которых они созданы (некоммерческие организации).

Таким образом, в имущественных отношениях по владению, пользованию и распоряжению земельными участками граждане и юридические лица выступают как субъекты гражданско-правовых отношений, а в вопросах охраны земель, использования земельных участков в соответствии с их целевым назначением и иных подобных отношениях указанные лица являются участниками властных отношений (см., например, ст. ст. 13, 42 ЗК РФ).

В-третьих, субъектами указанных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Это особые субъекты. С одной стороны, органы государственной власти, органы местного самоуправления осуществляют властные полномочия (например, ст. ст. 9, 10, 11ЗК РФ). С другой стороны, в соответствии со ст. ст. 124 - 125 ГК РФ Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования вправе выступать в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, соответственно через органы государственной власти и органы местного самоуправления. Это означает, что указанные органы участвуют в гражданско-правовых сделках, например, аренды (ст. 22 Кодекса) на равных началах с гражданами и юридическими лицами. Иначе говоря, в данном случае действуют основные начала гражданского законодательства, установленные ст. 1 ГК РФ.[3]

Пункт 2 ст. 5 ЗК основывается 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.

Норма п. 2 предусматривает определение прав (касается и ограничений прав) указанных лиц не только Кодексом, но и федеральными законами, которые могут быть приняты.

Ограничения в отношении иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц содержатся в п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22, п. 5 ст. 28, п. 12 ст. 30, п. 5 ст. 35, п. 9 ст. 36 ЗК.

Используемые в п. 3 ст. 5 ЗК понятия (собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков), как известно, традиционно применяются в земельном законодательстве.[6,67]

Указанные в данном пункте вещные права на земельные участки, принадлежащие вышеназванным субъектам, являются институтами действующего гражданского законодательства. Так, содержание права собственности - основополагающего вещного права - установлено общими нормами ст. 209 ГК РФ. Норма п. 1 ст. 216 ГК РФ к вещным правам относит, в частности, право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Положения о всех перечисленных правах содержатся в гл. 17 ГК РФ (в частности, ст. ст. 260 - 261, 264 - 270, 274 - 276). В п. 1 ст. 216 ГК РФ не указано право безвозмездного срочного пользования, право аренды, однако, полагаем, что они относятся к вещным правам, так как данная норма не устанавливает закрытый перечень таких прав (ст. ст. 267, 270, гл. 34 ГК РФ).

Все указанные в п. 3 ст. 5 ЗК права различаются по объему правомочий, предоставляемых соответствующим субъектам.

Рассматриваемые правоотношения регулируются в соответствии с гражданским законодательством с учетом особенностей и ограничений, установленных (п. 3 ст. 3ЗК, п. 3 ст. 209, п. 1 ст. 260 ГК РФ).

2. Объекты земельных отношений

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Конституции РФ земля используется и охраняется в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

В подп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ земля рассматривается как природный объект - составная часть природы - и одновременно как природный ресурс с точки зрения ее охраны и использования (извлечения полезных свойств) в целях удовлетворения различных потребностей человека (ст. 1ЗК РФ).

В подп. 2 п. 1 земельный участок рассматривается как недвижимое имущество, являющееся объектом гражданских прав (ст. ст. 128 - 130, 260 ГК РФ). Соответственно, объектом гражданского оборота может быть и часть земельного участка (подп. 3 п. 1).

Земельный участок - недвижимая вещь, а вещи согласно ст. 133 ГК могут быть делимыми и неделимыми. Земельные участки бывают как делимыми, так и неделимыми - это зависит от их размера, конфигурации, целевого назначения и разрешенного использования. В отдельных случаях запрет раздела земельного участка установлен законом - например, в отношении земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств. Статья 6 ЗК РФ конкретизирует и развивает применительно к земельным участкам норму ст. 133 ГК, согласно которой признается неделимой вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения.

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.

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[[1]](#footnote-1).

Границы земельного участка описываются и удостоверяются в соответствии с законодательством по ведению государственного земельного кадастра и использованию его сведений.

земельное правоотношение имущественное

Заключение

В заключении хочу сказать, что земельный кодекс РФ устанавливает, что участниками земельных отношений могут быть только граждане Российской Федерации и российские юридические лица, а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования (ст.5 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 6 ЗК РФ объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

Земля сама по себе не является объектом имущественных прав, она является природным ресурсом, источником формирования земельных участков - объектов гражданских прав. Земельный участок как объект земельных отношений и гражданских прав - это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельные участки не создаются трудом человека, они выделяются, формируются из земли как не создаваемого и не потребляемого природного ресурса. Формирование земельного участка осуществляется посредством землеустройства и кадастрового учета в соответствии со ст. 261 ГК РФ, ст. 68 - 70 ЗК РФ. Принципиальное значение государственного кадастрового учета для имущественного оборота заключается в том, что без кадастрового учета нет участка как объекта недвижимости. Земельный участок как объект гражданских прав таков, каким он описан и учтен в государственном земельном кадастре.

Правовой режим земельных участков определяется: оборотоспособностью участка; категорией земли (целевым назначением); разрешенным использованием участка; территориальной зоной и градостроительным регламентом (для земель поселений).

Список использованной литературы

Нормативные акты

1. Конституция РФ. М., 1993г.
2. Гражданский кодекс РФ. - М., 2007г.
3. Земельный кодекс РФ. М.,2007г.
4. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (с изм. и доп. от 22 августа 2004 г., 30 июня 2006 г.)

Использованная литература

Земельное право. // Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Проспект 2006г.

Земля и право. Пособие для российских землевладельцев// Под ред. С.А. Боголюбова. М., 2005г.

Тихомиров М.Ю ,Чубуков Г.В. Коммментарий к земельному кодексу РФ. М., 2007г.

1. Земельное право. // Под ред. С.А. Боголюбова. М.: Проспект 2006г. С. 54 [↑](#footnote-ref-1)