В соответствии с п. 2 ст. 9 Конституции РФ и Гражданским кодексом (ст. 209—217) в России устанавливаются: частная собственность на землю граждан и юридических лиц, государственная (федеральная и субъектов Федерации), муниципальная и иные формы собственности. Граждане могут иметь земельные участки на праве не только индивидуальной, но и общей долевой (с определенной долей каждого собственника) и общей совместной (без определения долей каждого) собственности. В субъектах Российской Федерации конкретные из указанных форм собственности закрепляются законодательством и другими нормативными правовыми актами субъектов Федерации.

Право собственности на землю реализуется через принадлежность конкретным лицам (объединениям и группам лиц), то есть через формы и виды собственности на земельные участки, составляющие земельный фонд России.

В законодательстве по субъектному составу различаются следующие формы земельной собственности:

1) частная собственность — осуществляется и реализуется властью отдельных граждан и групп в их интересах;

2) государственная собственность — реализуется властью государства в интересах всего общества в целом;

3) муниципальная собственность — реализуется властью органов местного самоуправления в интересах населения того или иного муниципального образования;

4) иные формы собственности — смешанные.

**1. Право частной собственности граждан** на земельные участки — право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременении и иных условий, установленных законом.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в следующих случаях; 1) при приватизации государственных муниципальных земель; 2) наследовании; 3) дарении; 4) купле – продаже; 5) обмена или сделках с землей; 6) в результате внесения в уставной (паевой) капитал юридического лица.

Законодательством были предусмотрены три различные процедуры приватизации земель:

приватизация земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства при реорганизации колхозов и совхозов;

приватизация земель, предоставленных в пользование гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства;

приватизация земель при приватизации государственных и муниципальных предприятий.

Прав частной собственности граждан на землю является одним из условий их экономической свободы. К сожалению, в настоящее время это право в ряде субъектов РФ отсутствует. Но, поскольку в РФ признаются и гарантируются права и свободы человека и гражданина, это право должно распространяться на всех граждан, проживающих на ее территории, ибо право собственности граждан на землю является одной из основ правового статуса личности в РФ и не может быть изменено иначе как в порядке, установленном ст. 64 Конституции РФ, в которой не содержится положений, запрещающих на территории субъектов РФ право частной собственности граждан на землю, так и в ст. 135.

В соответствии с земельным законодательством РФ граждане вправе иметь земельные участки в частной собственности для ведения крестьянского (фермерского), личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного, жилищного и гаражного строительства.

Земельные участки из государственных и муниципальных земель граждане и их объединения получают как бесплатно, так и за плату.

Земельная реформа в России началась более десяти лет назад, но с огорчением приходится констатировать, что она далека от своего логического завершения.

**Право частной собственности на землю юридических лиц.** Собственность юридических лиц на земельные участки, наряду с собственностью граждан, относится к частной форме собственности. Наличие у юридического лица обособленного имущества является одним из непременных его признаков. Допустимо иметь имущество не только на праве собственности, но и в хозяйственном ведении или оперативном управлении (ст. 48 ГК РФ).

Круг юридических лиц, названных в ст. 213 ГК РФ субъектами права собственности, довольно широк: это хозяйственные общества и товарищества, производственные и потребительские кооперативы, общественные и религиозные организации (объединения), ассоциации и союзы и др.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки — право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с соблюдением обременении и иных условий, установленных законом.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате приватизации государственных и муниципальных земель, наследования, купли-продажи, дарения, обмена, иных сделок с землей, а также в результате внесения в уставной (паевой) капитал юридического лица.

Российское законодательство под частной собственностью понимает имущество и земельные участки, находящиеся также у юридических лиц. А между тем, юридические лица неодинаковы. Есть среди них государственные и муниципальные предприятия. Они иногда осуществляют свою деятельность на землях, не имеющих статуса частной собственности.

Земельные участки, используемые предприятиями и общественными организациями, благотворительными и общественными фондами, религиозными организациями, функционируют на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, предоставленного им учредителями.

В отношении имущества, которое согласно закону может находиться в собственности юридического лица, в п. 2 ст. 213 ГК РФ установлено правило о недопустимости стоимостного и количественного ограничений объектов права собственности юридических лиц.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения продаются в частную собственность сельскохозяйственного профиля по нормативной цене.

Земельные участки сельскохозяйственным предприятиям (хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам) могут предоставляться (передаваться) в собственность как юридическому лицу в постоянное (бессрочное) пользование, в аренду в соответствии с законами субъектов РФ.

Иностранные юридические лица, международные организации с участием иностранных и российских юридических лиц, иностранные государства могут иметь земельные участки только на правах аренды.

Наряду с некоторыми общими чертами, право частной собственности на землю юридических лиц имеет специфические особенности — обязанность использовать землю в соответствии с основным целевым назначением, бережно, рационально, повышать ее плодородие и т. д.

Земельные участки других категорий (кроме земель сельскохозяйственного назначения) передаются в частную собственность юридическому лицу за плату в порядке, определенном законодательством РФ.

Передача земельных участков в собственность юридическим лицам производится в соответствии с федеральными законами и законами субъектов РФ.

Законодательством установлено, что земельные участки могут принадлежать юридическим лицам на праве долевой собственности с определением для каждого из них конкретной земельной доли без выдела ее в натуре.

Передача земельных участков в собственность юридическим лицам производится в пределах норм, установленных субъектами РФ, а сверх норм выкупается по договорной цене.

**3. Право общей собственности на земельный участок.** Общая собственность на землю является одним из видов частной собственности. Для общей собственности характерна множественность субъектов права собственности, которые именуются участниками общей собственности. Общая собственность возникает, прежде всего, на имущество, которое не может быть разделено без изменения ее назначения. Недопустимость раздела вещи может быть установлена непосредственно законом. Делимое имущество поступает в общую собственность. Общая собственность на имущество является долевой за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Так, собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства на землю и средства производства является совместной. Члены крестьянского хозяйства своим соглашением могут перейти на режим общей долевой собственности лишь тогда, когда это допустимо законом (п. 5 ст. 244 ГК РФ).

В общую совместную собственность могут быть переданы земли колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерных и иных хозяйственных обществ и товариществ, в том числе созданных на базе государственных обществ и товариществ, сельскохозяйственных предприятий, а также земли общего пользования садоводческих товариществ, животноводческих, жилищных, дачных и гаражных кооперативов.

В общую совместную собственность граждан, являющихся членами указанных сельскохозяйственных предприятий, передаются сельскохозяйственные угодья в пределах среднерайонной нормы бесплатной передачи земли в собственность, умноженной на число членов (работников) данного конкретного хозяйства. Остающиеся сельскохозяйственные угодья включаются в фонд перераспределения на конкурсной основе членами данного сельскохозяйственного предприятия, другими гражданами и юридическими лицами для сельскохозяйственных целей.

В отличие от долевой собственности, где замена выдела доли в натуре (на местности) денежной компенсацией без согласия выделяющегося собственника имеет место лишь как исключение, член крестьянского хозяйства может при выходе из него получить только денежную компенсацию стоимости части земельного участка и средств производства (ст. 258 ГК РФ).

Список литературы.

1)Гражданский кодекс РФ

2)Земельный кодекс РФ

3)Учебник по земельному праву /под ред. Б.В.Ерофеева