

СКОРАЯ ПОМОЩЬ СТУДЕНТУ

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО

КРАТКИЙ КУРС

Экзамен?! - Не вопрос!
Все ответы здесь!

Коллектив авторов
Земельное право. Краткий курс
Серия «Скорая помощь
студенту. Краткий курс»

Текст предоставлен издательством
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=22115051
Краткий курс по земельному праву: Окей-книга; Москва; 2015
ISBN 978-5-409-00705-8

Аннотация

Настоящее издание представляет собой учебное пособие, подготовленное в соответствии с Государственным образовательным стандартом по дисциплине «Земельное право». Материал изложен кратко, но четко и доступно, что позволит в короткие сроки успешно подготовиться и сдать экзамен или зачет по данному предмету. Издание предназначено для студентов высших учебных заведений.

Содержание

1. Земельное право: понятие, предмет, метод и система правового регулирования	7
1	8
2	9
3	10
4	11
5	12
6	14
7	15
8	16
9	17
10	18
11	19
12	20
2. История развития земельного права	21
1	21
2	22
3	23
4	24
5	25
6	26
7	27
8	28

9	29
3. Земельная реформа и ее правовое обеспечение	30
1	30
2	31
3	32
4	33
5	34
6	35
7	36
8	37
4. Принципы земельного законодательства	38
1	38
2	39
3	40
4	41
5	42
6	43
7	44
8	45
9	46
5. Понятия и виды земельных правоотношений	47
1	48
2	49
3	50
4	51

5	52
6	53
7	54
8	55
Конец ознакомительного фрагмента.	56

Земельное право

© Оформление. ООО «Издательство «Окей-книга», 2015

1. Земельное право: понятие, предмет, метод и система правового регулирования

Земля – поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем, называемый территорией, на которой осуществляется суверенитет России.

1

В качестве *отрасли права* земельное право следует рассматривать как совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу использования и охраны земель как природного объекта, так и недвижимого имущества. Земельное право является самостоятельной отраслью права.

2

К *предмету правового регулирования земельного права* относятся земельные отношения, которые регулируются нормами права, возникают при использовании земельных участков, управлении земельными ресурсами, регулируют в целях сохранения и восстановления земельных свойств, охраны прав и законных интересов землеобладателей. Предмет земельного права – это способ регулирования земельных отношений, которые возникают, изменяются, прекращаются по поводу земли и регулируются земельным законодательством.

3

Земельные отношения – это особый вид имущественных отношений. Особый вид имущественных отношений по поводу земли обусловлен особенностями земельных отношений. Природа земельных отношений определяет публично-правовой характер их регулирования.

Методом правового регулирования называется способ воздействия правовых норм на участников (субъектов) общественных отношений. Сущность правового регулирования выражается в официальном издании правовой нормы (нормативного акта), закрепляющей модели поведения участников общественных отношений. Метод земельного права – способ регулирования общественных отношений, непосредственно связанных с землей.

Земельное право регулируется двумя методами:

1) *императивный метод*, заключающийся в установлении для субъектов правоотношений обязанностей, вариантов должного поведения и запретов (для ведения Государственного земельного кадастра собственники земли обязаны сообщать сведения об изменениях в составе находящихся у них земель в комитеты по земельным ресурсам и землеустройству). При осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель должностные лица вправе беспрепятственно посещать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, давать предписания устранения нарушений земельного законодательства;

2) *диспозитивный метод* – это способ правового воздействия, при котором субъектам земельных отношений предоставляется свобода выбора своих действий. Собственник вправе распоряжаться своим земельным участком: продавать его, дарить, сдавать в аренду или закладывать. Собственники земли имеют возможность сами в определенных пределах регулировать взаимоотношения друг с другом (например, путем установления сервитутов, т. е. применяя методы частноправового регулирования земельных отношений).

Система земельного права – совокупность правовых институтов, каждый из которых состоит из группы юридических норм, регулирующих однородные земельные отношения, обладающие известным единством.

6

Земельное право как отрасль, имеющая свою систему, включает:

- ◆ общую часть, содержащую отправные, общие положения, принципы, действие которых распространяется на все либо большинство регулируемых земельным правом отношений, правовые;
- ◆ особенную часть, охватывающую нормы, регулирующие отдельные виды земельных отношений.

Правовыми институтами, составляющими общую часть земельного права, являются:

- институт права собственности на землю;
- иные виды прав на землю;
- управление в области землепользования;
- землеустройство;
- государственный земельный кадастр;
- контроль за использованием земли;
- правовая охрана земель;
- юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства.

Правовыми институтами особенной части являются: группы правовых норм, устанавливающих наличие в государственном земельном фонде отдельных категорий земель и их правовой режим.

Помимо земельного права как отрасли права выделяется земельное право как наука. Как отрасль науки земельное право изучает общественные процессы и проблемы, возникающие в связи с регулированием земельных отношений. Как *научная отрасль* земельное право призвано обеспечить повышение эффективности земельно-правовых норм, а также способствовать совершенствованию земельного законодательства в целях организации более рационального использования и охраны земель.

Наука земельного права:

- ◆ выявляет проблемы, противоречия, пробелы и тенденции в регулировании земельных отношений правовыми нормами;
- ◆ предлагает меры по совершенствованию действующего законодательства;
- ◆ разрабатывает научные основы его классификации и систематизации;
- ◆ исследует закономерности развития действующего российского законодательства;
- ◆ исследует земельное законодательство досоветского периода;
- ◆ проводит сравнительный анализ правового регулирования земельных отношений и выявление тенденций развития его в зарубежных странах.

Методы науки земельного права:

- исторический;
- сравнительно-правовой;
- системный;
- статистический;
- конкретно-социологический и др.

Земельное право как *учебная дисциплина* – система знаний, сведений и информации об основных положениях и содержании земельного права, излагаемых в целях подготовки профессиональных кадров. Она может отличаться от системы отрасли земельного права по объему излагаемых сведений исходя из плановых учебных часов.

Учебная дисциплина рассматривает:

- ◆ основные положения общей части земельного права (предмет, метод, систему земельного права, понятие и особенности земельных правоотношений, историю земельного права и его источники, методологические и теоретические основы земельного права в его становлении и развитии);
- ◆ положения специальной части (законодательные основы и особенности правового регулирования земельных отношений в зарубежных странах).

2. История развития земельного права

1

История прав собственности на землю в России имеет глубокие исторические корни, причем землей владели очень широкие социальные слои населения вплоть до времен Петра Первого, когда началось закабаление крестьян по образцу «просвещенной Европы», и Екатерины Второй, когда это рабство было доведено до абсолюта. Но юридическое оформление земельного права произошло в 1861 г., когда крестьян освободили от крепостной зависимости, и они вошли в число субъектов землепользования. С тех пор земельное право в России определяется как совокупность отношений собственности на землю.

2

Основных видов собственности на землю было определено два: общественная собственность сельских общин и частная собственность крестьян. Это была первая в нашей стране земельная реформа с изданием свода юридических правил, хотя и далеко не идеальных.

3

Вторым этапом развития земельного права в дореволюционный период стала Столыпинская реформа 1906–1910 гг., согласно ее постановлениям была ликвидирована общинная собственность на землю и провозглашена только личная собственность крестьян на земельные участки. Упор делался на «крепкого» хозяина, такого как знаменитые американские фермеры, причем предлагались большие льготы по налогам и создавались условия для укрупнения таких хозяйств.

После Октябрьской революции правительством Советской России был принят целый ряд нормативных актов, посредством которых были сформированы устойчивые общественные земельные отношения, какие и были сохранены вплоть до распада СССР в 1991 г. И первым земельным законом этого периода стал Декрет «О земле», принятый ВЦИК 26 октября 1917 г. Несколько страниц текста в один момент изменили всю систему земельных отношений в новом государстве, что привлекло на сторону революции всю массу крестьянского населения, которое составляло абсолютное большинство в стране.

По этому Декрету *полностью была отменена собственность помещиков на землю*, а сама их земля передавались в распоряжение уездных Советов крестьянских депутатов. Земли самих крестьян конфискации не подлежали, но право частной собственности на землю было отменено, отчуждение помещичьей земли делалось безвозмездно в пользование всех трудящихся. Продажа земли, ее аренда или залог были запрещены. Крестьяне, которые обрабатывали землю своим трудом, получали землю в бессрочное пользование.

Распределение земель велось по установленным нормам. Кроме индивидуального землепользования приветствовались любые общественные его формы. Земельное право СССР ведет свое начало от этого документа.

6

Следующим важным документом для организации правовых норм для земельных ресурсов России стал Декрет ВЦИК от 19 февраля 1918 г. «О социализации земли». В нем впервые была проведена *классификация земель по категориям*:

- ◆ сельскохозяйственного назначения;
- ◆ под строительство;
- ◆ для культурно-просветительных целей;
- ◆ для строительства и эксплуатации путей сообщения.

В 1919 г. вышло постановление про основы социалистического земледелия, были основаны совхозы, которым передавались наиболее ценные земли – с ценными многолетними культурами, с применением передовой агрокультуры. Основы землеустройства, введение регистрации и учета землепользовании были введены этим документом. НЭП тоже внес свои коррективы в земельное право, землю разрешили сдавать в аренду, но на срок не более 6 лет и без применения на ней наемного труда, на землях городов была создана подкатегория земель промышленного назначения.

Основы земельного законодательства СССР были приняты в 1968 г., это был первый настоящий Земельный кодекс в стране, в котором четко были разделены земли по категориям и прописаны все разрешения и ограничения для них. Так продолжалось до 1991 г., когда уже РСФСР приняла свой Земельный кодекс, где было провозглашено право частной собственности на землю. Тем самым земельное право претерпело коренное изменение, этот документ дал огромный импульс в деле кодификации земельного законодательства, началась реорганизация колхозов и совхозов, создание единоличных крестьянских хозяйств.

В 2001 г. был принят новый Земельный кодекс Российской Федерации (далее – ЗК РФ), фундаментальный документ, положивший долгосрочную основу для развития земельных отношений в стране. Развитие земельного права пошло путем интеграции с другими отраслями в природоохранной сфере и стало развиваться в сторону экологического права, хотя выделено в особый статус для этих сторон юриспруденции.

3. Земельная реформа и ее правовое обеспечение

1

Экономические преобразования, проводимые в России в начале 1990-х гг., потребовали существенно изменить земельные отношения. Формирование рыночных отношений в экономике привело к необходимости ликвидации монополий государственной собственности, включения земли в гражданский оборот и создания всероссийского рынка земли. В условиях рыночной экономики необходима была и децентрализация в регулировании земельных отношений. Изменение экономических отношений в сфере земельных отношений повлекло введение платы за земельные участки.

2

Земельная реформа представляла собой совокупность экономических, организационных и социально-политических мер, которые были направлены на преобразование земельно-правового строя на основе создания множественности форм собственности и использования земли, включения ее в систему рыночных отношений.

3

Реформа имеет своей целью перераспределение земель в интересах создания условий для равноправного развития разных форм хозяйств, многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель в РСФСР.

Правовую основу проведения земельной реформы составляли: Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» и Земельный кодекс РСФСР 1991 г., которые распространили право частной собственности на землю граждан и на их коллективы. Земельный кодекс 1991 г. установил в России три основные формы собственности на землю: государственную (федеральную и республиканскую), частную, общую (долевую и совместную).

5

Можно выделить *следующие этапы* земельной реформы в Российской Федерации:

- *инвентаризация земель*. Целями данного этапа являлись выявление потребности физических и юридических лиц в землях, формирования земельного фонда для последующего перераспределения;
- *передача и закрепление земель в собственность* (пользование, аренду, пользование и владение землей субъектом).

6

В 1990 г. впервые было предусмотрено *право частной собственности на землю* (в ст. 12 Конституции РСФСР). Она строго ограничивала продажу гражданами земельных участков в течение десяти лет с момента приобретения.

Результаты реформы:

- ◆ была ликвидирована монополия государственной собственности на землю;
- ◆ проведена реорганизация 10 тыс. колхозов и совхозов и осуществлена приватизация их земель;
- ◆ работники колхозов и совхозов стали собственниками земельных долей;
- ◆ сформирован значительный слой крестьянских фермерских хозяйств;
- ◆ создан фонд перераспределения земель;
- ◆ введена плата за пользование землей.

Несмотря на ряд положительных моментов первого этапа земельной реформы, процедуры реформирования протекали непоследовательно и медленно. В связи с отсутствием земельного кодекса не была создана стойкая система земельного законодательства.

4. Принципы земельного законодательства

1

Все принципы земельного права отражены в ЗК РФ. Самая первая статья его говорит о земле как о «важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве...», в то же время «как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю».

2

Тем самым первый принцип земельного права состоит в том, что *все действия с земельными ресурсами не должны противоречить положениям ЗК РФ в части природоохранных вопросов и бережного рационального использования земли*. Приоритетность охраны земли делает необходимым некоторое ограничение свободы пользователей земельных ресурсов по хозяйственным вопросам с целью недопущения нанесения вреда окружающей среде.

3

Следующим принципом является *приоритет охраны жизни и здоровья человека*, предотвращение негативных воздействий на здоровье людей при использовании земельной собственности вне зависимости от необходимых для этого затрат. Эти затраты законодательно закреплены как обязанность землепользователей.

Важным принципом можно назвать *общественный характер отношений земельной собственности*, участие широких масс в решении земельных вопросов совместно с органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Принцип единства судьбы земельных участков и недвижимости, которая на них находится, провозглашает главенство земельного участка по отношению к тем объектам, что построены на них. Любая загородная недвижимость (коттедж, дом, дача) наследует судьбу своих земельных участков, за небольшим исключением тех случаев, которые записаны в законе. Как приобретение земельного участка возможно только с приобретением всех строений на нем, так и покупка недвижимости влечет за собой право на земельный участок, на котором он стоит.

Принцип платного использования земли говорит о том, что все собственники или пользователи земельных участков выплачивают земельный налог или арендную плату. Земельный налог – это жесткое предписание собственнику земли от государства. Льготы по налогам могут предоставлять только уполномоченные государственные органы, если для того есть законные основания. Доходы от налога на землю идут в госбюджет в отличие от арендной платы, которая устанавливается по договору аренды земельного участка.

Принцип различия правового режима земель по их принадлежности к определенной категории в соответствии с принятыми принципами зонирования территорий и требований земельного законодательства. Каждая категория четко определяется ЗК РФ по разрешению на ее целевое использование и не может быть изменена без специального решения компетентных органов власти. Земельные ресурсы государства распределяются по своей принадлежности на федеральную и муниципальную собственность.

Общие нормы гражданского права в отношении норм земельного законодательства действуют только тогда, когда между ними нет противоречий, т. е. нормы земельного права носят *специальный характер*. Земельное право всегда имеет приоритет по отношению к своим объектам перед общими нормами гражданских законов.

Для земель любой формы собственности характерны действия государства по ведению земельной политики, по изучению и картографированию земель, их устройству, ведению государственного земельного кадастра, созданию служб со специальными функциями по оперативному управлению и надзору за всеми пользователями земли. *Планирование, прогнозирование спроса на землю, создание государственного резерва земли* – тоже важные принципы в земельном праве, которые провозглашают земельные законы и ЗК РФ.

5. Понятия и виды земельных правоотношений

Земельные правоотношения – это общественные отношения, которые складываются между органами власти, организациями и частными лицами по поводу распределения, использования и охраны земель и которые регулируются нормами земельного права.

Существование земельных правоотношений осуществляется в виде регулятивных, правоохранительных, материальных или процессуальных правовых отношений. Под *регулятивными отношениями* подразумеваются такие правоотношения, которые возникают при совершении их участниками действий позитивного характера в отношении друг друга. Когда же кто-то из них допускает отклонения от норм закона, то с целью недопущения правонарушений либо их ликвидации возникают *правоотношения правоохранительного характера*. Нормы земельного права почти всегда затрагивают сферу *материальных правоотношений*, которые устанавливают вещественные права их участников в отношении друг друга. При разбирательстве спорных вопросов в судебных инстанциях происходит возникновение *процессуальных правоотношений*, включающих все действия по осуществлению процедуры судебного разбирательства.

2

Все виды земельных правоотношений имеют несколько общих черт – они носят общественный характер и основаны на действующем законодательстве как конечном результате регулирования процессов земельного права.

3

Органы государственной власти и местного самоуправления в сфере работы по земельным правоотношениям могут быть их регуляторами в применении к земельным участкам, которые находятся под их управлением и на их территории (акты, предписания, зонирование земель, санитарные и ветеринарные правила, требования по охране природы). Эти же самые органы могут быть и собственниками земельных участков, а также выступать на равных правах во всех видах земельных правоотношений с другими их участниками (физическими или юридическими лицами).

По своей сути всякое земельное правоотношение является собой довольно сложный процесс, элементами которого выступают субъекты, объекты и содержание правоотношения.

Субъекты — это собственники, арендаторы и прочие участники земельных правоотношений, а также государственные и муниципальные органы управления в сфере земельного права. Каждый из субъектов земельных отношений имеет перед своим *объектом* определенные права и обязанности (разрешение строительства недвижимости или запрет, охрана земли и т. п.). *Содержание* земельных правоотношений составляют возникновение, изменение и прекращение правоотношений по земле и их участников.

Приобретение земельных участков в собственность или пользование означает *возникновение земельного правоотношения* по конкретному субъекту и объекту, действия же субъектов земельных правоотношений позволяют им развиваться, изменяться или прекращаться. Все изменения земельных правоотношений происходят в основном по соглашению сторон, но бывает и так, что при неправомерных действиях субъектов, носящих систематический характер, происходит их лишение права на землю по суду.

Отчуждение земли может быть проведено для государственных или общественных нужд путем выкупа прав на нее государством у собственника; если это земля под строительство с правом ПМЖ, то и предоставление альтернативного варианта жилья, земельного участка под застройку.

Земельные правоотношения как часть земельного права различаются *по степени взаимной обязанности их участников*. Бывают равноправные отношения пользователей земельных участков, а также отношения, в которых одна из сторон подчинена другой и обязана выполнять указания последней. Тут одной из сторон почти всегда выступает какой-либо из органов земельного управления, чьи указания по землепользованию обязательны для собственников и арендаторов земель. По аналогии с гражданским правом земельные правоотношения отличаются еще *по содержанию*

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.