

Правовое регулирование земельных отношений



Земля как важнейший объект экологического права

Земли - территории, ограниченные
однотипным хозяйственным использованием
или назначением в рамках естественных или
искусственных оконтуривающих границ и
обладающие тем или иным почвенным
покровом



Земля как важнейший объект экологического права в экологическом понимании

- природный объект, составная часть природной среды, взаимодействующая с другими объектами природы – лесами, недрами, водами, а в широком смысле охватывающая все природные ресурсы.





Земля как важнейший объект экологического права с экономической стороны

- - объект хозяйственной и иной деятельности – является материальной базой всякого производства.
- – источник (ресурс) для удовлетворения самых разнообразных потребностей человека.

Земля как важнейший объект экологического права в социальном отношении

- объект собственности.



1. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.



(ст.9 Конституции РФ)



1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

(ст.7 ЗК РФ)



Земля – важнейший природный ресурс,
главное средство производства в
сельском, лесном хозяйстве и горном
промысле и пространственный базис для
размещения зданий, строений,
сооружений и других объектов.

особенности правового регулирования земельных отношений:

- а) земля обладает уникальными, невозполнимыми человеком, только ей присущими свойствами, она для каждого человека составляет основу жизни, условие его существования, источник удовлетворения его естественных нужд и потребностей, а также место хозяйственной и иной деятельности, способной изменить экологическую обстановку как в регионе, так и в планетарном масштабе, поэтому каждый человек должен быть собственником этого бесценного дара.
- б) деятельность государственных органов, организаций и граждан относительно земли осуществляется, как правило, с учетом интересов не только настоящего, но и будущих поколений.
- в) распоряжение землей на данной территории реализуется через органы местного самоуправления (их администрации); в результате чего должно пресекаться преобладание частных или ведомственных интересов над общенародными.

Правовая охрана земель

- система закрепленных законом мер, направленных на обеспечение рационального использования земель, сохранение и повышение их плодородия, защиту от истощения и разрушения



Цели охраны земель

- предотвращение и ликвидация загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы, а также обеспечение рационального использования земель, в том числе для восстановления плодородия почв на землях сельскохозяйственного назначения и улучшения земель.

(ст.12 ЗК РФ)

мероприятия по охране земель

1. сохранению почв и их плодородия;
2. защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
3. защите сельскохозяйственных угодий и других земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель;
4. ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;
5. сохранению достигнутого уровня мелиорации;
6. рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
7. сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Право собственности

- как правовой институт (право собственности в объективном смысле);
- как совокупность правомочий конкретного собственника (право собственности в субъективном смысле).



право собственности на земельный участок

- совокупность юридических норм, регулирующих общественные отношения в области

- правомочие владения,
 - правомочие пользования и
 - правомочие распоряжения земельным участком
- (гл.13 ГК РФ)

не является абсолютным и ограничивается общественно значимыми интересами.



Ст.36 Конституции РФ

2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Ст.1 ГК РФ

- гражданские права, в том числе право собственности могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

формы права собственности на землю

- частная собственность;
- государственная собственность;
- муниципальная собственность;
- иные формы собственности.



публичная

(п. 2 ст. 9 Конституции РФ,
гл. III ЗК РФ,
ст. 209-217 ГК РФ)

Форма собственности - законодательно урегулированные имущественные отношения, характеризующие закрепление имущества за определенным собственником на праве собственности.

Государственная собственность на землю

— собственность Российской Федерации
(федеральная собственность);

— собственность субъектов Российской
Федерации.

(ст.214 ГК РФ)

... разграничение государственной земельной собственности на федеральную собственность на землю и собственность на землю субъектов РФ относится к совместному ведению Федерации и ее субъектов.

(п. «Г» ст.72 К РФ)

муниципальная собственность на землю

- земли в пределах территории и границы муниципального образования , а также земельные участки за их чертой, переданные в ведение органов местного самоуправления

(ЗК РФ;
ФЗ №131)

Основное целевое назначение земель -

служить удовлетворению коммунальных потребностей местного населения (обслуживание нужд жилого фонда и коммунального хозяйства, объектов инженерной инфраструктуры, внешнего благоустройства и т.п.).

Собственность на землю граждан и юридических лиц

1.... земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

(ст.15 ЗК РФ)

собственники земельных участков имеют право



Ст. 40 ЗК РФ

..... использовать для собственных нужд в установленном законом порядке не только поверхность земельного участка и почвенный слой, но и имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также закрытые водоемы.

Ст.263 ГК РФ

.... возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем земельном участке другим лицам... с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка

Способы защиты права собственности на земельный участок

- предусмотрены ст. 12 ГК РФ
 - истребовать из чужого незаконного владения (ст. ст. 301 и 303 ГК РФ),
 - требовать устранения всяких нарушений права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

Правомочие распоряжения

- возможность определять его юридическую судьбу, включать этот природный объект в экономический оборот путем совершения с ним различных сделок (купля-продажа, сдача в аренду, передача в доверительное управление, внесение в качестве вклада в уставный капитал коммерческих организаций и др.).
 - передать принадлежащие собственнику правомочия владения и пользования другому физическому или юридическому лицу.:
- ✓ Сервитут
 - ✓ Секвестр
 - ✓ аренда



сервитут

- *...- право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;...»*

Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ
"О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним»

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

(ст.5 ЗК РФ)

секвестр

- передача правомочия владения без пользования
- ".... По договору о секвестре двое или несколько лиц, между которыми возник спор о праве на вещь, *передают эту вещь третьему лицу, принимающему на себя обязанность по разрешении спора возвратить вещь тому лицу, которому она будет присуждена по решению суда либо по соглашению всех спорящих лиц (договорный секвестр)...»* ГК РФ (ч.2, ст. 926)

аренда

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



- Ст.5 ЗК РФ

Государственный надзор (контроль) за охраной земель

- Положения о государственном контроле за охраной земель и их использованием содержатся в главе XII ЗК РФ

Функции:

- ✓ информационная,
- ✓ превентивная,
- ✓ пресечения.



Информационная функция государственного земельного надзора

- получении, обобщении и анализе сведений о состоянии и использовании земель,
- об исполнении контролируруемыми субъектами предписаний земельного и других отраслей законодательства,
- направлении материалов о выявленных земельных правонарушениях (преступлениях) на рассмотрение уполномоченных органов для решения вопроса о привлечении виновного лица к юридической ответственности.

Превентивная функция государственного земельного надзора

- профилактике нарушений земельного законодательства путем вынесения обязательных к исполнению предписаний, направленных на устранение причин и условий, их порождающих.



Функция пресечения государственного земельного надзора

- приостановление неправомερных действий лиц, виновных в совершении земельных правонарушений



земли сельскохозяйственного назначения

- Являются основной производственной частью земельного фонда России и занимают там особое место

Элементы особого охранительного режима:

- а) особый порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения для использования в иных целях;
- б) обязательные меры по восстановлению нарушенных земель сельскохозяйственного назначения;
- в) наличие разнообразных мер ответственности за нарушение правового режима сельскохозяйственных земель.

виды стимулирования рационального использования и охраны земель

- **выделение средств** из федерального бюджета республик в составе РФ и других субъектов федерации, местных бюджетов, внебюджетных фондов охраны земель для восстановления земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли, а также частичную компенсацию при снижении доходов в результате консервации земель, нарушенных не по вине лиц, использующих эти земли
- **освобождение от платы** за земельные участки, находящиеся в стадии сельскохозяйственного освоения и в период, предусмотренный проектом производства работ;
- **компенсацию убытков**, причиненных снижением доходов в результате временной консервации земель, нарушения использования земель вследствие стихийных бедствий, передачи земель под государственные и муниципальные защитные лесные насаждения и иные природоохранные объекты;
- **поощрение граждан**, ведущих крестьянское фермерское хозяйство, членов колхозов, кооперативов, акционерных обществ, работников совхозов, лесхозов и других предприятий, а также их руководителей и специалистов за улучшение качества земель, повышение плодородия почв, продуктивности земель лесного фонда;
- установление повышенных цен на экологически чистую сельскохозяйственную продукцию;
- **полную или частичную компенсацию** собственникам земель и другим пользователям земель произведенных ими затрат по охране земель, повышению плодородия почв. Она производится из средств федерального бюджета и бюджетов других субъектов РФ.

Ответственность за нарушение земельного законодательства

- административная,
- уголовная,
- дисциплинарная,
- имущественная (гражданско-правовая)
- специальная (земельно-правовая).



Земельное правонарушение



- посягающее на охрану земли, ее рациональное использование, обеспечение воспроизводства плодородия почв, сохранение и улучшение окружающей среды и охране прав и законных интересов субъектов земельных правоотношений противоправное, виновное действие или бездействие, за которое наступает ответственность.

(гл. XIII ЗК РФ)

Санкции за совершение земельного правонарушения

- **карательные санкции** (наложение штрафа, изъятие земельного участка и др.);
- **правовосстановительные санкции** (возврат пострадавшему лицу самовольно занятого земельного участка, восстановление состояния земель, подвергнутых порче и др.);
- **компенсационные** (возмещение имущественного вреда, компенсация морального вреда).

Уголовная ответственность за земельное правонарушение

... в том случае, когда это нарушение имеет признаки общественно опасного деяния, т.е. является преступлением

Ст. 170. Регистрация незаконных сделок с землей

Ст. 254 УК РФ Порча земли

Ст. 255 УК РФ Нарушение правил охраны и использование недр.

административная ответственность за нарушение земельного законодательства

Административное наказание – это установленная государством мера ответственности за совершение административного правонарушения и применяется в целях предупреждения совершения новых правонарушений, как самим правонарушителем, так и другими лицами.

Административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие), физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законы субъектов Федерации об административных правонарушениях устанавливают административную ответственность. (ст.2.1. КоАП)

предупреждение или административный штраф.

Составы земельных правонарушений (административных правонарушений)

ст. 7.1 КоАП - самовольное занятие земельного участка или его использование без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю

ст. 7.2 КоАП - Уничтожение или повреждение межевых знаков границ земельных участков, неуведомление собственником, владельцем или пользователем земельного участка, здания или сооружения, на которых установлены государственные геодезические сети, стационарные пункты наблюдений за состоянием окружающей среды

ст. 7.9 КоАП РФ - самовольное занятие лесных участков или использование указанных участков для раскорчевки, переработки лесных ресурсов, устройства складов, возведения построек (строительства), распашки и других целей без специальных разрешений на использование указанных участков

гл. 8 КоАП установлены составы административных земельных правонарушений в области охраны окружающей природной среды и природопользования.

Глава 19 КоАП РФ - административные правонарушения против порядка управления земельными участками

Статья 75 ЗК РФ - дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения

Глава IX ТК РФ - земельные правонарушения, связанные с нарушением трудовой дисциплины в земельных отношениях и носящие характер дисциплинарных проступков

Гражданско-правовая ответственность

- называется также **имущественной ответственностью** за ущерб, причиненный имуществу граждан и юридических лиц, а также жизни и здоровью людей.

- Ущерб может быть причинен в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением договора, а также в связи с правонарушением, причинившим вред.
(возмещение убытков - Ст.393 ГК РФ)

виды ответственности

Гл. 17 ГК РФ - принудительное прекращения прав на землю за земельные правонарушения

- Ст. 284 Изъятие земельного участка, который не используется в соответствии с его назначением
- Ст. 285 Изъятие земельного участка, используемого с нарушением законодательства
- Ст. 286 порядок изъятия участка ввиду его ненадлежащего использования
- Ст.287 Прекращение прав на земельный участок, принадлежащих лицам, не являющимся его собственником
- статье 54 Земельного кодекса РФ
- Ст. 46, 47 основания прекращения аренды, права безвозмездного срочного пользования земельным участком
- П. 2 ст. 54 Принудительное прекращение прав на земельный участок у лиц не являющихся его собственником

Гл. 25 ГК РФ

- Ст. 394 Убытки и неустойка.
- Ст. 396 Ответственность и исполнение обязательств в натуре

Гл. 59 ГК РФ - обязательства вследствие причинения вреда.

- Ст. 1064 - общие положения ответственности за причинение вреда

