

## **Понятие и особенности земельных правоотношений. Виды (классификация) земельных правоотношений. Отграничение земельных правоотношений от смежных правоотношений.**

### *1.1 Понятие и особенности 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.

Во-первых, как регуляторы этих отношений применительно к земельным участкам, находящимся под их юрисдикцией на их территории. В этих случаях их акты имеют властный характер, иллюстрацией чего могут служить обязательные предписания при ведении государственного земельного кадастра, зонирование земель, санитарные и ветеринарные правила, требования по охране природы, сервитуты и др.

Во-вторых, как собственники земельных участков. В этом случае они выступают на равных началах с иными участниками отношений: гражданами и юридическими лицами.

Будучи одним из видов правоотношений, земельные правоотношения обладают общими для всех правоотношений чертами:

- общественный характер;
- основываются на законе. Они выступают как результат регулирования.

Любое земельное правоотношение представляет собой сложное правовое явление. Оно состоит из 3-х необходимых элементов:

- субъектов;
- объектов;
- содержания.

Перечень и содержание конкретных прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений определяются:

- в сфере землепользования - в зависимости от титула права пользования. Общеизвестно, что самый высокий из них - титул собственника позволяет располагать самыми широкими обязанностями не только по владению и пользованию, но и по распоряжению земельным участком. Наименьший объем прав предоставлен субъекту права на титуле земельного сервитута;
- в сфере управления правомочия находятся в зависимости от уровня и значения органа государственной власти и управления.;
- в зависимости от целей и видов пользования земельными ресурсами.

Несмотря на то, что использование земельных участков в разных правоотношениях может осуществляться на различных правовых титулах, использующие их субъекты обладают схожими правами и обязанностями. К общим правам и обязанностям всех собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов следует отнести право самостоятельно хозяйствовать на земле, право на проведение оросительных, осушительных и иных мелиоративных работ, обязанность не нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц, обязанность не наносить ущерба окружающей

среде и другое. Помимо общих отдельный собственник, землепользователь, землевладелец и арендатор имеет специальные права и обязанности, которые определяются на основании индивидуального административного акта о предоставлении земельного участка или договора, особенностей земельного участка и тому подобное.

Все три компонента, составляющие правоотношение, объединяются в единое целое при наличии жизненных обстоятельств, с которыми нормы права связывают возникновение, изменение и прекращение правоотношений.

### *1.2 Виды (классификация) земельных правоотношений.*

В силу различий природных свойств земли и неодинакового хозяйственного ее использования могут возникать самые разнообразные земельные отношения. Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для государственных или общественных нужд. Изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например, в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды, а также при некоторых других обстоятельствах, не приводящих к полному прекращению права пользования землей. Наконец, земельные правоотношения могут различаться по степени взаимной обязанности их участников. Они могут быть отношениями равноправия (партнерские отношения) и отношениями подчиненности одной стороны другой. Как правило, равноправные земельные отношения возникают между теми или иными хозяйствами - пользователями земли. Так, согласование между соседями о порядке использования граничащих (смежных) участков осуществляется путем свободной договоренности. Одна сторона не может диктовать другой обязательных условий поведения, не учитывающих интересов соседа. Стороны этих отношений обязаны в равной мере воздерживаться от нарушения установленного порядка пользования землей. Устранение нарушений допускается не путем "самосуда", а компетентным органом государства. Партнерские отношения складываются между арендатором и арендодателем, в том числе при сдаче земельного участка в аренду, поскольку участники этих отношений обязаны уважать права друг друга, добиваться взаимного согласия, не нарушать законных интересов другой стороны.

При отношениях подчиненности складывается иной характер поведения субъектов права пользования землей. В этих отношениях, как правило, одной из сторон является орган управления, который по закону правомочен давать те или иные указания землепользователю, добиваться от него тех или иных действий, контролировать его поведение и т.д. Так, должностное лицо землеустроительной службы может потребовать от всякой сельскохозяйственной организации прекращения работ, угрожающих порчей

угодий, и землепользователь, собственник, землевладелец обязаны подчиниться этим законным требованиям. По функциональному назначению земельные правоотношения могут быть регулятивными и правоохранительными.

Регулятивные правоотношения - это такие отношения, которые урегулированы нормами земельного права, и которые выражаются в совершении участниками данных отношений позитивных действий.

Правоохранительные земельные отношения, в отличие от регулятивных, вызываются отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Они, как правило, возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства. Названные отношения могут складываться и при отсутствии правонарушения, когда есть угроза его наступления. Поэтому, например, со стороны органов землеустроительной службы, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть приняты охранительные (предупредительные) меры, чтобы не допустить назревающего правонарушения.

Земельные правоотношения могут быть классифицированы и по иным основаниям, широко используемым в гражданском праве:

- по критерию содержания - на имущественные и неимущественные;
- по критерию определенности состава субъектов - на абсолютные и относительные; и т.д.

### *1.3 Ограничение земельных правоотношений от смежных правоотношений.*

Земельные отношения по своему содержанию не ограничиваются только сферой использования и охраны земель, охватывая более широкий спектр жизни и деятельности людей. Их основу образуют отношения собственности на землю, земельный участок, часть земельного участка (по владению, пользованию и распоряжению).

Реализация земельных отношений часто бывает связана с возникновением и реализацией отношений по поводу использования иных природных ресурсов (объектов), объектов недвижимости, особо охраняемой территорий. А также по поводу охраны окружающей среды - поскольку земля сама является ценным природным объектом. В то же время земельные отношения, если они возникают в связи с использованием какого-либо природного объекта, могут быть урегулированы земельно-правовыми нормами, установленными нормативными правовыми актами природоресурсного (лесного, водного законодательства, законодательства о недрах), законодательства об охране окружающей среды, об особо охраняемых территориях. Как правило, эти нормы, регулирующие использование определенной категории земель, правовой режим которой подчинен правовому режиму конкретного природного ресурса или объекта. Так, отношения по поводу использования и охраны лесного фонда регулируются кроме Земельного еще и Лесным кодексом, отношения по поводу земель водного фонда - соответственно Водным кодексом и т.д. Например, Лесной

кодекс определяет особенности правового режима земель лесного фонда, степень подчиненности их правовому режиму лесов, произрастающих на этих землях, закрепляет классификацию земель лесного фонда на лесные и нелесные земли. Водный кодекс, в свою очередь, устанавливает особенности правового режима земель водного фонда, в частности в водоохраных зонах, зонах санитарной охраны источников водоснабжения, округах санитарной охраны лечебных ресурсов, зонах чрезвычайной экологической ситуации и экологического бедствия на водных объектах.

2. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных отношений. Возникновение земельных правоотношений из правомерных и неправомерных действий. Сложный фактический состав как основание возникновения земельных правоотношений.

Общепризнанные положения теории права, в том числе земельного, является то, что в основе возникновения, изменения и прекращения правоотношений по поводу земли выступают юридические факты.

Под юридическими фактами понимаются обстоятельства, с которыми нормы права связывают наступление каких-либо правовых последствий. В период существования монополии государственной собственности на землю перечень таких юридических фактов был весьма ограничен и сводился в основном к управленческим актам государственного и внутрихозяйственного органа управления (правления колхоза или администрации совхоза).

Основаниями для возникновения охранительных земельных правоотношений выступали противоправные действия, в том числе сделки с землей. Любой вид таких сделок расценивался как действие, направленное против интересов национализации земли.

В процессе проводимой земельной реформы основания для возникновения, изменения и прекращения права землепользования были значительно изменены. Легализация различных сделок с землей, а также право пожизненного наследуемого владения позволяет относить к числу таких оснований договоры купли-продажи, мены, аренды, пожизненного содержания, а также передачу земли по наследству в случае смерти субъекта права пожизненного наследуемого владения и др.

Полная легализация судебно-арбитражного порядка защиты прав и интересов граждан и юридических лиц позволяет относить к основаниям возникновения, изменения и прекращения права землепользования вынесенное судами общей юрисдикции либо арбитражными судами соответствующего решения.

В отечественной юридической литературе неоднократно указывалось на динамичный характер земельных отношений, что прямо предусматривается нормами действующего земельного законодательства. Например, основанием для возникновения соответствующего права на земельный участок служит выдача (получение) земельного документа (свидетельства) о праве собственности, пользования, владения, аренды данным земельным участком и других документов (плана участка), а также государственная регистрация права.

Примером изменений земельных правоотношений может служить, право арендатора при ухудшении условий пользования землей (если он понес значительные убытки от засухи, пыльной бури, наводнения), вызванных стихийным явлением, требовать изменения ранее указанных в договоре обязательств.

Наконец, основаниями для прекращения служит договор о продаже земельного участка, решение компетентного государственного органа об изъятии земли для государственных или общественных нужд, а также такие события как: смерть гражданина - собственника земли или землепользователя, истечение срока аренды земли (если срок об аренде не возобновляется), добровольный отказ от земельного участка и т.д.

Земельные правоотношения могут возникать, изменяться или прекращаться на основании правомерных и неправомерных действий (правонарушений). Так, например, при систематическом нарушении земельного законодательства пользователь может быть лишен права на землю. Земельный участок может быть изъят (выкуплен) и при отсутствии нарушений, если он понадобился для государственных или общественных нужд.

Изменения в содержании земельных правоотношений происходят при частичном изъятии земель, например, в случае соглашения сторон об изменении условий договора аренды, а также при некоторых других обстоятельствах, не приводящих к полному прекращению права пользования землей.

3. Объекты земельных правоотношений. Земли как объект земельных отношений. Деление земель на категории по основному целевому назначению, порядок изменения целевого назначения земель. Порядок отнесения земель к категориям и перевода их из одной категории в другую. Земельный участок (его часть) как объект земельных отношений. Земельная доля как объект земельных правоотношений. Права на землю как объекты земельных правоотношений.

### *3.1 Объекты земельных правоотношений.*

Общим объектом земельных правоотношений выступает земля. Вид регулируемых правом земельных отношений нередко определяет его объект. Например, объектом охранительных общественных правоотношений выступают все земли независимо от формы и вида собственности.

По аналогии можно заявить, что объектом управленческих земельных правоотношений в сфере осуществления государственного земельного контроля, ведения земельного мониторинга, земельного кадастра, учета и регистрации выступает весь земельный фонд. Объект отношений государственной собственности - все земли РК.

Объектами правоотношений, складывающихся по поводу муниципальной собственности, выступают земли, расположенные в пределах черты населенных пунктов, а также находящиеся в ведении и собственности местных органов самоуправления.

Нормы права, устанавливающие правовой режим земель отдельных категорий в зависимости от их целевого назначения, также четко выделяют объекты соответствующих земельных отношений. По данным признакам все земельные правоотношения и их субъекты могут классифицироваться на отношения, устанавливающие правовые режимы:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, для нужд космической деятельности, обороны, национальной безопасности и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Иными словами можно утверждать, что объектом правоотношений в сфере хозяйственного землепользования выступают земли сельскохозяйственного назначения, объектом правоотношений в сфере лесохозяйственного землепользования - земли лесного фонда; объектом водохозяйственного землепользования - земли водного фонда.

Объектом правоотношений, возникающих при предоставлении земли конкретному пользователю, выступает земельный участок, т.е. часть земли, имеющая фиксированную границу, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В заключении отметим, что содержащийся в ст.6 Земельного кодекса перечень объектов земельных правоотношений (земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков) не является исчерпывающим.

### *3.2 Земли как объект земельных отношений.*

Земля вовлечена в общественные отношения, а потому воспринимается правом и как вещь - недвижимая вещь, и как природный объект, поскольку вовлечение земли (земельных участков) в оборот не умаляет ее значения как природного объекта, территории, на которой расположены иные природные объекты, места жизни человечества. Поэтому земля не может считаться таким же имуществом, как, например, здания, строения, иные вещи, созданные по воле людей, их руками. В современных условиях земельное право не отказывается от выработанного им собственного отношения к земле как к объекту права. Это отношение основано на том, что земля, являясь предметом общественных отношений, в то же время остается объектом природы. Она обладает собственным предназначением, не ограниченными потребностями людей.

Земля в целом может выступать в качестве объекта земельных отношений. Имеются в виду прежде всего отношения, связанные с охраной земель, с контролем за соблюдением земельного законодательства. В то же время, если

норма, закрепленная нормативным правовым актом, может касаться земли как таковой, как природного объекта, следовательно, конкретные отношения возникают по поводу определенного земельного участка, который является объектом земельных отношений в подавляющем числе случаев.