



УДК 349.415

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**Рываев Никита Юрьевич**

студент

Шевлякова Ирина Михайловна

преподаватель

Оренбургский институт (филиал) университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Оренбург

Аннотация. В качестве главной цели исследования было выбрано направление по определению правового режима земель и земельных участков. Для этого был проведен анализ земельного и гражданского законодательства Российской Федерации.

Ключевые слова: земельное право, земельный участок, правовой режим, режим земель.

Понятие «правовой режим земель» является одним из основных правовых категорий российского земельного права. Оно широко используется как в земельном праве, так и в других отраслях законодательства. Зачастую данное понятие используется в качестве общего понятия, которое позволяет выделить особенности правового регулирования использования и охраны земель в Российской Федерации в целом и отдельных их разновидностей. Само по себе определение содержания «правовой режим земельных участков» является важным, так как законодатель постоянно оперирует им, но не раскрывает смысл этого понятия.

По-моему мнению понятие правового режима земель и земельных участков является комплексным. Если обратиться к Земельному кодексу Российской Федерации и обратить внимание на статью 42, то можно увидеть, что в ней устанавливается обязанность пользователей земельных участков использовать их в соответствии с целевым назначением и не причинять вред окружающей среде[1].

Также, исходя из статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, становится понятно, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Общие принципы и порядок устанавливается федеральными законами и также требованиями специальных федеральных законов.

Определение правового режима земель с учетом особенностей, которые не были учтены в статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации, озвучил О.И. Крассов[2]. По его мнению: «правовой режим земель представляет собой определение в законодательстве содержания права собственности, иных прав на земельные участки, управления использованием и охраной земель, мер по охране земель, посредством установления основного целевого



назначения земель, территориального зонирования, ограничения прав, публичных сервитутов и установления разрешенного использования».

К тому же, закрепленные в статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации способы, с помощью которых определяется правовой режим земельного участка, устанавливает не все. Так, там выделены такие способы, как зонирование, разрешенное использование и деление на территории. Однако не были учтены такие правовые средства, как установление сервитута и ограничение прав на землю.

Исходя из статьи 27 Земельного кодекса российской Федерации, земельные участки в настоящее время обладают тремя видами оборотоспособности. Они могут быть полностью оборотоспособными, ограничено оборотоспособными и изъятыми из оборота.

Стоит сказать, что регулирование правового режима земельных участков осуществляется не только земельным законодательством, но и гражданским законодательством. Так, исходя из статьи 129 Гражданского кодекса Российской Федерации, земля и земельные участки, являясь объектами гражданских прав, могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или иным не запрещенным законом способом[3].

Составными частями земельного участка являются также их природные объекты и ресурсы. Так, например, в статье 261 Гражданского кодекса Российской Федерации говорится, что если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

К тому же, в статье 261 Гражданского кодекса Российской Федерации определяется правовой режим и иных объектов, которые включают в себя природные. Например, «собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц».

Целевое назначение, разрешенное использование и требования законодательства по использованию и охране земель и земельных участков являются основными и неотъемлемыми элементами правового режима земельных участков, имеющими постоянный характер.

Существует также требование земельного законодательства к образованию новых земельных участков, которые подразумевают установление предельных размеров земельных участков, которые не должны нарушаться при совершении сделок.

В заключении можно сказать о том, что к элементам правового режима земельных участков и земель можно отнести: категорию земель, разрешенное использование земельного



участка, общие и специальные требования земельного и других отраслей законодательства по использованию и охране земель и земельных участков, ограничения прав на земельный участок, обременения земельного участка в пользу частных лиц.

Список литературы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
2. Крассов О. И. Земельное право: учебник. М., 2004. С. 38.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ.