

image not found or type unknown



Частная собственность на землю подразделяется на несколько видов в зависимости от правообладателя: индивидуальная собственность граждан и юридических лиц; общая собственность, подразделяемая на общую совместную, т.е. без определения долей, принадлежащих каждому участнику общей совместной собственности, и общую долевую собственность, когда доля каждого сособственника известна заранее.

Юридические лица, так же как и граждане, могут по своему желанию объединять находящиеся в их собственности земельные участки и использовать их на праве общей совместной и общей долевой собственности.

В процессе земельной реформы граждане и их объединения могут приобретать в частную собственность земельные участки за плату или бесплатно из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (приватизация). Кроме того, они могут это сделать путем совершения иных сделок с землей, предусмотренных земельным законодательством.

В соответствии со ст. 15 ЗК РФ собственностью граждан и юридических лиц (частной собственностью) являются земельные участки, приобретенные ими по основаниям, установленным гражданским законодательством.

Граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приватизации земли. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в частную собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Право собственности на землю включает три правомочия: владения, пользования и распоряжения землей.

Право владения землей означает физическое обладание предметом собственности, т.е. землей. Владеть землей может и не собственник, но только легитимно, т.е. в соответствии с законом. В противном случае владение землей будет считаться самовольным захватом или самовольной передачей земли, за что по законодательству может применяться юридическая ответственность.

Осуществление данного правомочия производится путем ограничения доступа на земельный участок не собственников, т.е. лиц, не имеющих права на данный земельный участок.

Право пользования землей дает возможность эксплуатировать ее полезные свойства и качества.

Возможность легального пользования землей является сердцевинной не только права владения, но и права собственности. Однако многие собственники не пользуются землей непосредственно, а предоставляют ее во владение и пользование другим лицам. Особенно это характерно для такого земельного собственника, как государство. Как показывает опыт стран мира, у собственника в этом случае сохраняется право на извлечение выгод из принадлежащей ему земли, но опосредованно - путем получения арендной платы за землю. Непосредственно же пользуется землей то лицо, которому она предоставлена во владение. Пользование в этом случае как бы раздваивается. Но что касается права пользования, то формально оно принадлежит владельцу земли - арендатору (а не собственнику), поскольку он непосредственно эксплуатирует землю.

Во многих случаях собственник сам владеет и пользуется своей землей. Чтобы отделить эти случаи от случаев предоставления земли в аренду, в теории права различают как бы две категории собственников: передающих и не передающих землю в чужое владение и пользование.

Собственнику принадлежит право распоряжения землей. У владельца-несобственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника.

Распоряжение землей может выражаться в двух основных формах - вещественной и правовой. Юристы традиционно обращают внимание на правовую сторону распоряжения землей. Она выражается в праве собственника продать, заложить землю, передать ее в дар, обменять, завещать по наследству, сдать в аренду по частям или полностью, передать другому лицу в бесплатное пользование, внести в уставный капитал организации, т.е. в праве на определение юридической судьбы земельного участка как вещи. Иногда сюда добавляют право выбирать управляющего (управомоченное лицо), которому доверяется вести хозяйство от имени и по поручению собственника или дается право разделить свою землю на несколько частей, поручение управлять каждой из них особому лицу. Также к правовой форме распоряжения земельным участком необходимо отнести

изменение его правового режима путем перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Но не меньшее значение имеет и вещественная форма распоряжения землей. Сюда относится право необратимого изменения назначения земли, например ее застройки, перепланировки ландшафта. Вещественное (физическое) распоряжение включает в себя также такие мероприятия, как трансформация угодий (например, посадка леса на месте пашни или раскорчевка леса под пастбище), проведение капитальных работ, направленных на защиту и (или) улучшение земли.