



Земельные правоотношения – это общественные отношения, участники которых являются потенциальными или фактическими носителями субъективных прав и обязанностей. Такие правоотношения возникают, осуществляются, изменяются и прекращаются в соответствии с предписаниями норм земельного права.

Российская Федерация, определяя земельные отношения, выступает сразу в двух качествах: как орган власти и собственник земель. К первому виду регулирования относятся экологические, санитарные, планировочные и строительные правила. Ко второму – положения о необходимости рационального использования природных ресурсов. Земельные богатства требуют такого же хозяйского отношения к себе, как все другие имущественные ценности, находящиеся в распоряжении общества. В частности, предоставление государственной земли во владение государственным организациям или частному сектору должно оформляться договорами, в которых следует предусматривать права и обязанности сторон, вытекающие как из природных особенностей определенных участков земли, так и из специфики их использования. Государственные земельные органы отвечают за состояние, охрану, улучшение, доходность земли. По имущественным признакам к земле, в качестве ее принадлежности, должны относиться почвенный покров и естественная растительность. В единстве с участком следует рассматривать здания, сооружения и все, что прочно с ним связано. Принадлежностью земли являются также защитные и мелиоративные устройства и посадки, поскольку они не имеют особой от земли хозяйственной ценности или же их ценность значительно уступает ценности земли, которую они защищают и улучшают. Объекты земельных правоотношений Согласно действующему законодательству, объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков. К земельным правоотношениям относятся только те случаи, при которых земля выступает как природный объект в его юридическом смысле. В земельном законодательстве юридическое понятие земли раскрывается при помощи ее классификации на категории по признаку целевого назначения. В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ, все земли делятся на следующие семь категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений (городов, поселков и сел); земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны, безопасности и другого специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земельные правоотношения можно классифицировать по их основному хозяйственному назначению. Одни отношения складываются в процессе сельскохозяйственного производства, другие возникают при использовании земли в промышленности и строительстве, третьи – в лесном хозяйстве и т. д. Классификацию земельных правоотношений можно строить и по другим признакам, в зависимости от того, какую особенность земельных правоотношений мы намерены выделить и исследовать. Свое юридическое значение имеет, например, классификация земельных правоотношений по их субъекту. Участниками этих отношений могут выступать коммерческие сельскохозяйственные предприятия, арендные коллективы, граждане и т. д. По своему содержанию земельные правоотношения характеризуются теми правами и обязанностями, которые должны определять поведение их участников. Так, праву того или иного гражданина на получение земли соответствует обязанность государственного органа предоставить или содействовать в предоставлении ему земельного участка. Праву арендодателя, сдавшего участок в аренду, соответствует обязанность арендатора своевременно вносить арендную плату за пользование землей. По функциональному назначению земельные правоотношения могут быть регулятивными и правоохранными. Регулятивные правоотношения – это такие урегулированные нормами земельного права земельные отношения, которые выражаются в совершении участниками данных отношений позитивных действий. Правоохранные правоотношения, в отличие от регулятивных, вызываются отклонением в поведении участника земельных отношений от нормы закона. Поэтому правоохранные земельные отношения возникают по поводу правонарушений, когда наступает необходимость юридического воздействия на нарушителя земельного законодательства. В зависимости от своей природы, земельные правоотношения могут быть материальными или процессуальными. Первые касаются имущественной характеристики земли, а вторые – порядка подачи, рассмотрения и оформления документов.