Право землепользования является самостоятельной правовой формой использования земли. Эта форма использования земли имеет следующие признаки, позволяющие обеспечивать единство правового регулирования.

К ним относятся:

- производный характер права землевладения и землепользования;
- ограниченность этих прав по содержанию;
- устойчивость;
- платность;
- целевое использование земельных участков.

Право землепользования по содержанию ограничено, оно всегда уже прав собственника, который может предоставлять землю другим лицам только в пределах тех полномочий, которыми обладает сам.

В связи с этим важнейшими являются вопросы учета значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Как бы не менялись исторические эпохи, земля всегда была важнейшим первичным фактором производства, а рождаемая ее сельскохозяйственная продукция материальной основой жизни.

1. Ишбулатов М.Г., Япаров Г.Х., Загиров Д.Д. Режим орошения и водопотребление посевов люцерны в Башкирском Зауралье. [Текст] // Достижения науки и техники АПК. 2010. № 2. С. 37-38.
2. Сафин Х.М., Каипов Я.З., Япаров Г.Х. Плодородие почв в кормовых севооборотах Зауралья. [Текст] // Плодородие. 2007. №2(35). С. 64-66.
3. Конституция РФ. М., 1993г.
4. Гражданский кодекс РФ. М., 2007г.
5. Земельный кодекс РФ. М., 2007г.
6. Федеральный закон от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре" (с изм. и доп. от 22 августа 2004 г., 30 июня 2006 г.)
7. <http://www.grandars.ru/college/pravovedenie/subekty-pravootnosheniy.html>
8. http://www.ereading.club/chapter.php/97819/72/Zubanova__Shpargalka_po_teorii_gosudarstva_i_prava.html

Топоркова Л.Г.

Земля как средство производства, объект природы и собственности

*Башкирский государственный аграрный университет
(Россия, Уфа)*

doi:10.18411/spc-22-02-2018-18

idsp: 000001:spc-22-02-2018-18

Земля одновременно понимается в трех значениях – как объект природы, как объект собственности, как объект пользования (хозяйствования). В соответствии п.9 ст.9 Конституции РФ, земля и иные природные ресурсы используются и охраняются РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на данной территории. [1]

Правовой режим земель, прежде всего определяется особенностью земли как объекта природы. Земля – важнейшая часть окружающей среды, характеризуется пространством, рельефно-почвенным покровом, растительностью, недрами и водами.

Экологическая связь всех природных компонентов очень тесная. И изменение одного приведет к изменению другого.

Земля выступает основным компонентом природной среды. Все иные природные объекты можно назвать лишь принадлежностью к земле и имеют с ней тесно экологическую взаимосвязь. Земля выступает в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве и пространственным базисом для размещения населенных пунктов и иных объектов. В соответствии с Гражданским законодательством, земля выступает объектом имущественных отношений и относится к группе недвижимого имущества. (ст.130 ГК РФ).

Для того, чтобы земельный участок был признан недвижимым имуществом, он должен быть индивидуализирован, то есть, определены его границы, размер, местоположение. В учете ему присваивается индивидуальный кадастровый номер, который не повторяется. Учет ведет Росреестр. Так же регистрирует права на имущество. В соответствии со ст.11.1 ЗК РФ – земельный участок это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земля выступает объектом права собственности. В соответствии с ч.2. ст.9. – земля и иные природные объекты могут находиться в государственной, региональной, муниципальной, частной, федеральной и иных формах собственности.

Земельный участок обладает свойством оборота способности, т.е. м\б объектом сделок. За исключением земель, изъятых из оборота (п.4 ст.27 ЗК РФ). Типа земель под заповедники, войсковые части, кладбища. Земельные участки так же могут выступать объектами владения и пользования. В ЗК РФ закреплено право постоянного бессрочного пользования (ст.20), право пожизненного, наследуемого владения (ст.21), аренда (ст.22), право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (ст.23), право безвозмездного срочного пользования (ст.24). [2]

Правовой режим земель должен учитывать все перечисленные признаки земельного участка, при использовании земельных участков, устанавливаются обязанности участников земельных правоотношений по целевому, рациональному использованию земли и охране, приоритет отдается значению земли как объекту природы, что обуславливает особенности ее правового режим. [3]

Целевое использования участка определяется исходя из отнесения земель к определенной категории.

Земля – важнейший компонент природной среды, который функционирует по законам живого организма, способствует очищению атмосферы, хранит водные ресурсы, является питательной средой для всего живого. Земная поверхность имеет территориальные ограничения, она не может быть произвольно увеличена людьми в зависимости от их потребностей. Равным образом она не подлежит замене никаким другим средством производства, не устаревает и не изнашивается, как это происходит в отношении орудий и средств производства. При рациональном использовании земли ее плодородие постоянно возрастает, что, в свою очередь, влияет на ценностные характеристики данного объекта.

Земля обладает уникальными, невосполнимыми 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.

Земля как средство производства - естественное условие труда, необходимая материальная предпосылка для любого процесса производства. Непосредственно экономическое значение земли определяется тем, что она является главным средством производства и в первую очередь в сельском и лесном хозяйстве. В качестве средства производства земля имеет ряд существенных особенностей.

Земля - невозпроизводимое средство производства, отсюда естественная ограниченность земельных ресурсов вообще и пригодных для сельскохозяйственного использования в частности. Свойства земли как средства производства зависят от климатических и других природных факторов, поскольку каждый данный участок земли в пространстве не переместим.

Подытоживая, изложенное приходим к выводу, что в основе земельных отношений «стоят» муниципальные образования, наделенные собственными полномочиями по решению вопросов местного значения в сфере земельных отношений. Статья 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает преимущественное право покупки земельного участка из этих земель по цене, заявленной продавцом, за субъектом Федерации, а в случаях, установленных законом субъекта РФ, это право имеет орган местного самоуправления. Если субъект РФ или орган местного самоуправления откажется от покупки или не уведомит продавца о намерении приобрести участок в течение месяца со дня поступления извещения о продаже, продавец вправе в течение года продать участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении. Такой усложненный порядок продажи этих участков установлен для сохранения их целевого назначения. При отчуждении собственниками земельных участков поселений также необходимо установить обременение в виде преимущественного права муниципального образования на покупку земельного участка, что позволит сохранить площади под строительство общественно-значимых объектов. [4]

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с изм. и доп. от 21.07.2014).
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) ЗК РФ.
3. Япаров, Г.Х., Уляева, А.Г. Управление земельными ресурсами в России и Республике Башкортостан: история, экономика, кадры: Монография [Текст] / Г.Х. Япаров, А.Г. Уляева; БГАУ. – Уфа: БГАУ, 2013. – 143 с.
4. Стафийчук, И. Д. Правовая основа управления землями сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : учебное пособие / И. Д. Стафийчук, Н. Р. Янбухтин, Г. Р. Губайдуллина ; [под общ.ред. И. Д. Стафийчука ; рец. А. Н. Кутляров] ; Башкирский ГАУ, Башк. акад. гос. службы и управления при Президенте РБ. - [2-е изд., перераб. и доп.]. - Уфа :Гилем, 2012. - 292 с. - Библиогр.: с. 240-254.