

Отношения собственности занимают главенствующее положение в системе общественных отношений, регулируемых правом. Возникнув на ранних этапах развития человечества (присвоение древними людьми своей добычи), собственность представляет основу, становой хребет любого общественного строя и общества. С одной стороны, обладание собственностью связывается с обладанием властью, в том числе государственной. С другой - собственность ассоциируется с достатком, богатством его обладателя.

Право собственности на землю представляет собой совокупность юридических норм, регулирующих общественные отношения в области владения, пользования и распоряжения земельными участками.

Право собственности вообще, в том числе и на землю рассматривается в двух аспектах:

- как правовой институт (право собственности в объективном смысле);
- как совокупность правомочий конкретного собственника (право собственности в субъективном смысле).

Право собственности на землю *в объективном смысле* представляет собой совокупность норм права, регулирующих отношения собственности на землю и содержащихся в различных отраслях российского права (конституционного, гражданского, земельного и др.). Право собственности на землю в объективном смысле - это один из ключевых институтов земельного права, обладающий универсальным характером.

Под правом собственности на землю *в субъективном смысле* - это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему определенным земельным участком (или его частью) своей

властью и своим интересе путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и не нарушающих права и законные интересы других лиц.

Традиционно в практике и теории земельного права под понятием «право собственности на землю» понимается именно право собственности в субъективном смысле, включающее в себя три указанных правомочия. Классическая триада правомочий, предусмотренных гражданским законодательством, которыми обладает собственник имущества, не имеет никаких принципиальных отличий от правомочий собственника земельного участка. В то же время, содержание правомочий собственника на землю, выражающееся в их правах и обязанностях, имеет очевидную специфику, которая нашла отражение в законодательстве (например, ст. 40-43, ряд других статей Земельного кодекса РФ) и заключается в более жестком законодательном закреплении прав и обязанностей собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при их использовании.

Правомочие владения означает установленную законом фактическую принадлежность материальных ценностей, в том числе земельных участков конкретному лицу. Владение – это фактическое обладание вещью, физическое господство над ней. Таким образом, правомочие владения землей означает основанную на законе возможность фактического обладания земельным участком или его частью. Владеть землей может и не собственник, но только в соответствии с законом (например, арендатор земельного участка). В отличие от владения обычным имуществом, которое собственник может переместить в нужное для него место (перевезти в другой населенный пункт, закрыть в хранилище и т.п.), владение землей представляет собой определенную условность, поскольку земля неперемещаемая и господство на ней ограничено. Поэтому владение землей проявляется в виде установления и закрепления границ земельного участка на местности (в натуре) путем возведения межевых линий и пограничных знаков.

Правомочие пользования – это основанная на законе возможность эксплуатации материальных ценностей, извлечения из них полезных свойств и доходов с целью удовлетворения производственных и личных нужд. Правомочие пользования землей выражается в допустимой законом возможности хозяйственной и иной эксплуатации земельного участка, извлечении из него полезных свойств и использовании для удовлетворения иных потребностей. Правомочием пользования земельным участком обладает либо его собственник, либо владелец.

Наконец, *правомочие распоряжения* выражается в предоставлении собственнику возможности изменять (определять) юридическую судьбу принадлежащих ему материальных ценностей, например - земельного участка. У владельца-несобственника (арендатора) этого права либо вовсе нет, либо он обладает им в ограниченном виде и только с согласия собственника. Правомочие распоряжения проявляется в том, что собственник по своему усмотрению может продать, подарить, обменять, завещать, сдать в аренду, заложить земельный участок, - то есть, на основании и в порядке, предусмотренном законом, определить его судьбу. В то же время, лицо, имеющее земельный участок на праве собственности, не вправе менять его целевое назначение и вид разрешенного использования.

Право собственности на землю и природные ресурсы не является абсолютным и ограничивается общественно значимыми интересами. В соответствии с п. 2 ст. 36 Конституции РФ, собственник природных ресурсов свободен в осуществлении принадлежащих ему правомочий, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Кроме того, согласно ст. 1 Гражданского кодекса РФ, гражданские права, в том числе право собственности могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Что касается форм права собственности на землю, то в соответствии с п. 2 ст. 9 Конституции РФ, гл. III Земельного кодекса РФ, ст. 209-217 Гражданского кодекса РФ, в Российской Федерации устанавливаются следующие формы земельной собственности: частная собственность; государственная собственность; муниципальная собственность; иные формы собственности. Государственную и муниципальную собственность объединяют в публичную собственность¹.

Следует отметить, что до 1990 года в России была единственная форма права собственности на землю и иные природные ресурсы - исключительная государственная, сущность которой состояла в том, что земля, ее недра, воды и леса были неизменной принадлежностью государства. В настоящее время в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом все формы собственности, включая частную (п. 2 ст. 8 Конституции РФ).