

Правоотношение есть одна из форм проявления права, наряду с правовой концепцией и нормой права. Любое правоотношение представляет собой норму права в действии, динамику ее реализации в повседневной жизни, на практике.

В теории права под *правоотношением*<sup>1</sup> понимают общественное отношение, урегулированное нормами права, участники которого имеют соответствующие субъективные права и юридические обязанности

<sup>2</sup>  
. Соответственно, *земельное правоотношение* можно определить как урегулированное нормами земельного и других отраслей права общественное отношение, складывающееся по поводу охраны и использования земель как природного ресурса и средства производства.

По мнению О.И. Крассова, *земельные правоотношения* представляют собой общественные земельные отношения, урегулированные нормами земельного права, которые возникают, существуют и прекращаются в соответствии с требованиями и по основаниям, предусмотренным земельным законодательством

<sup>3</sup>  
.

Для любого правоотношения, в том числе и земельного, характерны следующие признаки (см. сноски 1, 4):

1. это общественное отношение, которое обозначает собой юридическую связь

между социальными субъектами;

2. оно возникает на основе норм права (общие требования правовых норм индивидуализируются применительно к субъектам и реальным ситуациям, в которых они на-ходятся);

3. это связь между лицами посредством субъективных прав и юридических обязанностей;

4. это волевое отношение, ибо для его возникновения необ-ходима воля его участников (как минимум хотя бы с од-ной стороны);

5. это отношение, охраняемое государством и составляю-щее основу государственного принуждения.

Любое правоотношение имеет внутреннюю структуру и состоит из следующих элементов: субъект, объект и содержание правоотношения как совокупность прав и обязанностей участников этого отношения.

Земельные правоотношения, как и другие виды право-отношений, можно разделить по следующим классификаци-онным основаниям:

а) по характеру содержания правоотношения (по функ-циональной роли) - на общерегулятивные, регулятив-ные и охранительные;

б) по степени конкретизации (определенности) субъектов (сторон) правоотношения - на абсолютные и относи-тельные;

в) по характеру регулирования отношений - на материальные и процессуальные и т.д.

К *регулятивным* земельным отношениям относятся отношения, складывающиеся в процессе реализации земельно-правовых норм, не связанных с применением юридической ответственности, и которые выражаются, как правило, в совершении участниками данных отношений позитивных действий. Как правило, на практике возникают именно такие отношения (изъятие земельного участка у собственника для государственных или муниципальных нужд, заключение договора аренды земли и т.д.).

Напротив, *охранительные* земельные правоотношения реализуются при применении юридической ответственности и возникают в связи с совершенными правонарушениями, либо с наличием угрозы их совершения. Так, самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы, уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами влечет наложение административного штрафа на виновных граждан, должностных лиц и юридических лиц в соответствии со ст. 8.6. Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

*Абсолютные* правоотношения - это те, в которых определена только одна сторона - носитель субъективного права. На другом полюсе правоотношения нет персонально-определенного субъекта, носителя юридической обязанности. Один субъект наделяется субъективным правом, остальные же субъекты обязаны не нарушать это субъективное право. Примером абсолютного отношения является правоотношение, возникающее в связи с реализацией субъектом права собственности. Собственник имеет правомочия владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему собственностью, в том числе и земельной, при этом все остальные лица обязаны уважать и не нарушать эти правомочия, если их реализация не выходит за рамки закона.

*Относительные* правоотношения - это такие правоотношения, в которых обе стороны персонально определены и являются носителями прав и обязанностей по отношению друг к другу. Примером относительного правоотношения могут служить правоотношения, связанные с различными сделками, предусмотренными нормами гражданского права, с учетом норм земельного права. Так, в соответствии с договором купли-продажи между продавцом земельного участка и его покупателем возникают конкретные, относительные правоотношения.

*Материальные* земельные правоотношения устанавли-вают права и обязанности субъектов права по поводу охраны и использования земли, а также запреты на совершение тех или иных действий в отношении земель. Другими словами, это правоотношения, складывающиеся по поводу реализации прав и обязанностей, предусмотренных нормами земельного права. Например, право на залог земельного участка; право на само-стоятельное хозяйствование на земле; обязанность не нарушать права других лиц, использующих землю; права продавать, пе-редавать по наследству, сдавать в аренду земельные участки; обязанность в срок уплачивать земельный налог и т.д.

В отличие от материальных, *земельные процессуальные* правоотношения выражаются в нормах, устанавливающих порядок возникновения, изменения, прекращения и осуществ-ления материальных правоотношений, то есть правовому регулированию подвергаются не сами земельные правоотно-шения, а способ их реализации. Например, порядок оформ-ления сделок с землей, порядок установления ограничений на земельный участок, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд и т.д.

В зависимости от целевого назначения земель, различа-ют следующие виды земельных отношений:

- отношения по использованию земель сельскохозяйст-венного назначения;
- отношения по использованию земель поселений;
- отношения по использованию земель промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, инфор-матики и космического обеспечения, обороны и иного специального назначения;
- отношения по использованию земель особо охраняемых территорий;
- отношения по использованию земель лесного фонда;
- отношения по использованию земель водного фонда;
- отношения по использованию земель запаса.

Классифицируются земельные отношения и в зависимости от своего содержания. По этому признаку выделяют:

1. Земельные правоотношения в сфере собственности на землю, имеющие принципиальное значение. Возможность существования, наряду с государственной и муниципальной, частной собственности на землю определяет содержание земельных правоотношений, отношений по владению, пользованию и распоряжению землей, особенности правового режима соответствующих земельных участков.

2. Правоотношения по поводу прав на землю, производных от права собственности, т.е. прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Эта группа земельных отношений, в свою очередь, делится на две подгруппы: правоотношения, имеющие характер вещных прав, и правоотношения, имеющие обязательственный характер.

К вещным правам относятся закрепленные в главе IV действующего Земельного кодекса РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). Следует подчеркнуть, что перечисленные вещные права могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками земельного участка.

К числу правоотношений, имеющих обязательственный характер, относятся правоотношения, возникающие в результате совершения договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением; временного (срочного) пользования, аренды; безвозмездного срочного пользования; доверительного управления; залога (ипотеки).

Особо следует выделить вид правоотношений, возникающих в связи с осуществлением права общего пользования землей. В соответствии со ст. 262 ГК РФ, граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в

пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. 3. Земельные правоотношения в сфере управления использованием земель и их охраны.

Независимо от того, находится ли земля в частной, государственной или муниципальной собственности, государство в лице уполномоченных на то исполнительных органов государственной власти осуществляет определенные функции в целях организации рационального использования и охраны всех земель, входящих в состав Земельного фонда России, исходя из общегосударственных интересов.

В зависимости от управленческих функций эти правоотношения, в свою очередь, делятся на различные виды и подвиды. Так, выделяют правоотношения, связанные с ведением Государственного земельного кадастра, наблюдением за состоянием земель (мониторинга земель), контролем за использованием и охраной земель, планированием в области охраны и использования земель, предоставления и изъятия земель, осуществлением землеустройства.

Кроме того, в зависимости от уровня управления данная группа земельных отношений подразделяется на правоотношения общего управления в области использования и охраны земель, осуществляемого органами государственной власти общей компетенции и органами местного самоуправления, правоотношения специального управления, которое осуществляют органы государственной власти специальной компетенции, и правоотношения ведомственного управления, осуществляемого иными органами государственной власти в пределах их компетенции.

4. Охранительные земельные правоотношения, обеспечивающие охрану права собственности и иных прав на земельный участок, а также сохранность земли как природного объекта и ресурса. Данные отношения проявляются в регулировании порядка использования и охраны земель путем закрепления в законе прав и обязанностей лиц, использующих землю, в установлении ограничений прав на землю, в применении наказаний к правонарушителю: мер дисциплинарной, административной, уголовной и гражданско-правовой ответственности за нарушения земельного законодательства. По мнению В.В. Петрова<sup>1</sup>, земельные правоотношения в области использования земли имеют производный характер от отношений земельной собственности. По признаку производности от права собственности на землю они подразделяются на отношения непосредственного и производного пользования землей.

*пользования*

*Отношения непосредственного  
имеют место, когда*

использование земельного участка осуществляют юридические лица, граждане, коллективы граждан, имеющие землю на праве частной или общей собственности.

В том случае, когда использование земли осуществляют землепользователи, арендаторы, отношения по использованию земли являются *производными*. По степени производности от права собственности на землю производные земельные отношения могут быть первичными и вторичными.

При первичном производном отношении земельный участок предоставляется в пользование собственником земли в установленном законом порядке. Если предоставляемый для использования земельный участок является государственной или муниципальной собственностью, его предоставление осуществляет соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления. В отличие от первичного, вторичное пользование является производным от права первичного пользования. Примером вторичного отношения по пользованию землей служит отношение по использованию служебного земельного надела, предоставляемого работнику решением администрации предприятия, учреждения, организации из земель, находящихся в их пользовании.

Е.В. Сырых<sup>1</sup>, классифицируя земельные отношения, выделяет четыре группы таких отношений.

1. Публичные земельные отношения, которые возникают между обществом, управомоченным на то, чтобы земли использовались и охранялись как основа жизни и деятельности народов, и гражданами, осуществляющими общее землепользование. При этом под общим землепользованием автор понимает использование и охрану земли как одной из важнейших составляющих среды обитания человека.
2. Частные земельные отношения, возникающие между обществом, управомоченным на то, чтобы земли использовались и охранялись как основа жизни и деятельности народов, и гражданами или юридическими лицами, использующими и охраняющими землю при осуществлении на ней хозяйственной деятельности.
3. Управленческие отношения, связанные с землей.
4. Имущественные отношения, связанные с землей, которые возникают, прежде всего, в связи с приобретением прав на земельные участки для их хозяйственного

ис-пользования.

По степени взаимной обязанности земельные отношения делятся на отношения равноправия (партнерские отношения) и отношения подчиненности одной стороны другой<sup>1</sup>.

Равноправные земельные отношения возникают между теми или иными гражданами и/или юридическими лицами-пользователями земли (например, согласование между соседями порядка использования смежных участков осуществляется путем свободной договоренности). При отношениях подчиненности складывается иной характер поведения субъектов права пользования на землю. В этих отношениях зачастую одной из сторон является орган управления, уполномоченный по закону давать те или иные указания обладателю прав на землю, добиваться от него тех или иных действий и т.д.