

12. Субъекты, объекты земельных правоотношений

Каждое земельно-правовое отношение имеет субъект, объект и содержание. Субъектом земельных правоотношений признаются такие лица, которые наделены земельными правами и несут обязанности, предусмотренные земельным законодательством.

Согласно п. 1 ст. 5 ЗК РФ участниками земельных правоотношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования. Российская Федерация выступает в роли субъекта права территориального верховенства.

Административно-территориальные единицы — районы, города, поселки городского типа, сельские населенные пункты выступают в роли субъектов земельных правоотношений муниципальной собственности на землю.

Органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические лица (граждане, иностранные граждане, лица без гражданства), юридические лица выступают участниками таких земельных правоотношений, как управление и пользование землями, охрана земельных прав.

Физические и юридические лица также являются участниками земельных правоотношений частной собственности на землю. Правоохранительные государственные органы, прокуратура, судебные органы, в том числе арбитражный суд, являются участниками охранительных земельных правоотношений.

В соответствии с п. 3 ст. 5 ЗК РФ существует разграничение в понятиях участников земельных правоотношений:

- собственники земельных участков — это лица, которые владеют, пользуются и распоряжаются земельными участками на праве собственности;
- землепользователи — это лица, которые владеют и пользуются земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования либо на праве безвозмездного срочного пользования;
- землевладельцы — это лица, которые владеют и пользуются земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторы земельных участков — это лица, которые владеют и пользуются земельными участками по договору аренды либо договору субаренды;
- обладатели сервитута имеют право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут). Земельная правосубъектность юридического лица возникает с момента государственной регистрации его устава и является специальной.

Земельная правоспособность физических лиц возникает с момента рождения, а земельная дееспособность наступает только по достижении совершеннолетнего возраста.

В качестве объекта выступает земля, по поводу которой возникают и развиваются земельные отношения. Под объектами земельных правоотношений понимаются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;

— части земельных участков.

Согласно п. 2 ст. 6 ЗК РФ земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается такой земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок.

К объектам земельных правоотношений государственной собственности на землю субъектов РФ относятся земли, которые расположены в пределах их административно-территориальных границ. Объектами муниципальной собственности на землю являются земельные участки, находящиеся в границах административных районов, населенных пунктов, за исключением составляющих государственную, частную или иную форму земельной собственности.

В сфере государственного (муниципального) управления землями объект земельных правоотношений находится в непосредственной зависимости от компетенции соответствующего органа управления землей и вида управленческой функции, которую тот выполняет.