

14. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений

Под основаниями возникновения и прекращения земельных правоотношений понимаются юридические факты, с которыми законодатель связывает определенные юридические последствия в сфере земельного права. В зависимости от вида юридических последствий все юридические факты подразделяются на следующие группы: правоустанавливающие юридические факты — это факты, при наличии которых возникает земельное правоотношение; правоизменяющие юридические факты — это факты, при которых происходит изменение в субъекте, объекте или содержании земельного правоотношения; правопрекращающие юридические факты — это факты, с возникновением которых прекращается существующее земельное правоотношение. Существуют земельные правоотношения, для которых необходима совокупность двух и более юридических фактов (например, получению соответствующим лицом земельного участка во владение предшествуют: принятие решения государственным земельным органом о предоставлении земельного участка, отвод земельного участка в натуре, правовое оформление права на земельный участок).

В роли правовых актов индивидуального назначения как основания возникновения конкретного земельного правоотношения выступают приказы администрации юридического лица — предприятия, организации, учреждения, решения судебных органов.

Сделка и договор являются основаниями возникновения правовых отношений. Земельно-правовой договор может являться как самостоятельным основанием установления конкретного земельного правоотношения, так и дополнительным основанием к существующему административно-правовому акту.

В соответствии со ст. 36 Конституции РФ собственник земельного участка вправе свободно распоряжаться землей при условии, если это не нарушает прав и законных интересов других лиц и не наносит ущерба окружающей среде.

Любой земельно-правовой договор, являющийся сделкой с недвижимостью, вступает в силу только с момента его нотариального заверения, а также государственной регистрации. Несоблюдение установленных условий в случаях, указанных в законе, влечет согласно гражданскому законодательству признание земельноправовой сделки недействительной с последствиями, предусмотренными в законе.

Система юридических оснований, которые влекут прекращение земельных правоотношений, является по своему содержанию более широкой. К их числу относятся не только действия (правомерные и неправомерные), а также бездействие и события, указанные в земельном законодательстве.

Примером правомерных действий служат: выкуп, изъятие земельного участка у собственника для государственных либо муниципальных нужд, отчуждение (продажа) земельного участка, добровольный отказ от земли и др. К числу неправомерных действий относится нерациональное использование земельного участка либо его использование таким путем, который приводит к снижению плодородия почвенного слоя, ухудшению экологической обстановки, использование земельного участка не по

целевому назначению. Наиболее распространенным бездействием признается систематическая неуплата платежей за землю в течение установленных законом сроков. Указанные выше действия и бездействия делятся на две группы: безусловные и условные юридические основания. В отличие от безусловных оснований (отказ от земельного участка) условные основания (нецелевое использование, использование способов, приводящих к снижению плодородия почвенного слоя) требуют выяснения обстоятельств, связанных с соответствующими юридическими действиями (бездействием).

К числу юридически значимых событий, прекращающих земельно-правовые отношения, относятся: смерть собственника земельного участка, землепользователя, арендатора; истечение срока, на который земельный участок был предоставлен в аренду и др.