ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Основаниями возникновения права собственности являются различные правопорождающие юридические факты (титулы собственности). Право собственности на землю как титульное владение может приобретаться различными способами. В силу ст.7 ГК Республики Беларусь, гражданские права возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусматривают их, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обычаи. В силу прямого указания закона, права на земельный участок возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законодательство, а также не предусмотренных законодательством, но не противоречащих ему. Право собственности может возникнуть из акта государственного органа и органа местного управления и самоуправления, из судебного решения, которым установлены гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законодательством, вследствие иных действий граждан и юридических лиц, вследствие событий, с которыми закон связывает наступление гражданско-правовых последствий.

К возникновению права частной собственности на землю следует относить и возможность совокупности оснований. Это связано с сочетанием совершения сделки с землей и регистрацией, как самой сделки, так и права собственности в государственных органах. Такое же сложное сочетание оснований возникает, когда первым из оснований для возникновения права собственности на землю является судебное решение или решение государственного органа о предоставлении земли. Основания приобретения права собственности на землю могут быть классифицированы на первоначальные и производные.

Под первоначальными понимают такие способы, при которых право собственности возникает впервые, поскольку объект не находился в чьей-либо частной собственности. Поэтому порядок приобретения таких объектов определяется только законом, но не соглашением сторон или односторонними волевыми действиями прежнего собственника.

Под производными способами понимаются способы, при которых право собственности на вещь возникает по воле предшествующего собственника, в порядке правопреемства, чаще всего по договору с прежним собственником.

Так, в соответствии с п.2 ст.219 ГК право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В случае смерти гражданина право собственности на его имущество наследуется в соответствии с завещанием или законом.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам - правопреемникам реорганизованного юридического лица (ст.54 ГК).

Различия первоначальных и производных способов приобретения права собственности проявляются в наличии или отсутствии правопреемства. При смене земельного собственника и переходе земли к новому владельцу не утрачиваются права на нее других лиц - несобственников (например, носителя земельных сервитутов).

Способы возникновения права собственности могут применяться по-разному к различным субъектам права. Так, сделки по поводу земли как способ приобретения права собственности используются чаще всего между гражданами. Есть специальные способы возникновения этого права, которые могут использоваться строго ограниченным кругом собственников, определенными субъектами. Так, основаниями возникновения права государственной собственности вообще могут служить национализация, конфискация, реквизиция.

Право частной собственности на землю может возникнуть в силу ее приватизации. Передача земель в частную собственность производится по заявлению гражданина в соответствующий исполнительный и распорядительный орган и после внесения платы за землю.

Право частной собственности на землю может возникнуть в результате сделок с землей, и в частности, купли-продажи земельных участков, наследования земли и др. Недвижимость, в том числе и земельная, может являться предметом правоотношений по пожизненному содержанию с иждивением (ст.572 ГК).

Статья 522 ГК прямо предусматривает необходимость государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость по договору продажи. Аналогичным образом возникает и право собственности на землю. Причем, государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности на земельные участки.

В случае, когда одна сторона уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, решение о такой регистрации может быть принято судом по требованию другой стороны.

Право собственности на землю может возникнуть на основе приобретения в собственность строения или сооружения (его части), расположенного на обособленном земельном участке. При этом автоматического перехода права собственности на земельный участок (его часть) не происходит.

Гражданским кодексом (ст.267) определено, что при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходят права на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

В соответствии со ст.55 Кодекса о земле при переходе права собственности на строение или сооружение вместе с этими объектами переходит и право пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью). Размер земельного участка (его части) определяется в установленном порядке с учетом целей, для которых использовались эти строения или сооружения.

При переходе права собственности на строение и сооружение к нескольким собственникам, а также при переходе права собственности на часть строения (сооружения) в случае невозможности в соответствии со ст.17 Кодекса о земле раздела 1 “Общие положения”. При переходе права собственности на строение и сооружение к предпринимателю, осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица, для содержания и обслуживания строений и сооружений этому собственнику передается земельный участок (часть участка) в аренду в порядке и на условиях, предусмотренных Кодексом, иными актами законодательства Республики Беларусь.

В случаях перехода по наследству прав собственности на расположенный в городе жилой дом наследникам по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа переходит право пожизненного наследуемого владения земельным участком в размере до 0,15 гектара.

В случае перехода по наследству права собственности на расположенный в сельском населенном пункте жилой дом к наследникам, если они не имеют права на получение в установленном порядке земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, а также приобретения гражданами, постоянно проживающими в городах и поселках городского типа, жилого дома в сельской местности для сезонного или временного проживания либо наличия у них в собственности в этой местности жилого дома, который они желают использовать для указанной цели, по решению сельского (поселкового) исполнительного и распорядительного органа к этим лицам переходит право пожизненного наследуемого владения земельным участком в размере до 0,25 гектара, кроме случаев, предусмотренных ч.2 ст.70 Кодекса о земле.

При реорганизации юридического лица, которому передан земельный участок в собственность, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь переходит право собственности на земельный участок при условии сохранения его целевого назначения (ст.56 Кодекса о земле).

Право частной собственности на землю удостоверяется соответствующим исполнительным и распорядительным органом, о чем делается запись в земельно-кадастровых документах. Собственнику земли выдается государственный акт на земельный участок. Такой документ служит основанием для последующего совершения сделок с землей, а также для установления налога и арендной платы за землю.

Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, при отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном законодательством.

При ликвидации юридического лица Республики Беларусь право собственности на земельный участок прекращается. Он подлежит выкупу соответствующим исполнительным и распорядительным органом в течение трех месяцев с момента исключения юридического лица из Единого государственного регистра юридических лиц по нормативным ценам на момент выкупа (ст.56 Кодекса о земле).

Право частной собственности на земельный участок прекращается путем передачи земельного участка (его части) в собственность Республики Беларусь в случаях добровольного отчуждения земли местному исполнительному и распорядительному органу, ликвидации в установленном законодательством порядке юридического лица Республики Беларусь, которому был передан земельный участок в собственность, принудительного изъятия земельного участка, а также в случаях, предусмотренных ч.4 ст.89 Кодекса о земле, т.е. в случае реализации банком-залогополучателем земельного участка при неисполнении залогодателем обеспеченного залогом обязательства, и в других случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

Принудительное изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь, осуществляется по решению суда:

* для государственных или общественных нужд;
* при систематическом невнесении земельного налога в течение сроков, установленных законодательством Республики Беларусь (с удержанием задолженности по налогам);
* в случаях утраты гражданства Республики Беларусь, выезда на постоянное место жительства за пределы Республики Беларусь, за исключением выезда лиц за пределы Республики Беларусь в связи со служебными обязанностями или обучением, направлением на работу за границу;
* в случае выкупа земельного участка, приобретенного для ведения личного подсобного хозяйства, в соответствии с ч.5 ст.93 Кодекса о земле;
* при использовании земельного участка не по целевому назначению;
* при неиспользовании по целевому назначению в течение одного года земельного участка, приобретенного для ведения личного подсобного хозяйства, и двух лет - в остальных случаях;
* при невыполнении требований природоохранного режима использования земель;
* при использовании земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;
* при прекращении юридическими лицами Республики Беларусь деятельности, для которой земельный участок приобретался в собственность;
* при конфискации земельного участка.

Решение о принудительном изъятии земельного участка за нарушение земельного законодательства принимается на основании материалов, свидетельствующих о том, что после получения письменного предупреждения от уполномоченного лица собственник земельного участка не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений.

Законодательными актами Республики Беларусь могут быть предусмотрены и другие случаи прекращения права собственности на земельный участок (ст.53 Кодекса о земле).

Выкуп земельных участков, предоставляемых по решению сельских (поселковых), городских (городов областного подчинения и города Минска) исполнительных и распорядительных органов, производится этими органами, а земельных участков, которые предоставляются по решению Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, районных, областных исполнительных и распорядительных органов, - районными исполнительными и распорядительными органами.

Выкуп земельных участков, а также возмещение убытков производятся за счет средств юридических и физических лиц, которым предоставляются изымаемые земельные участки, в сроки, установленные судом, но не свыше трех месяцев со дня изъятия этих участков.

Выкуп у граждан земельных участков производится соответствующим исполнительным и распорядительным органом за свой счет в течение трех месяцев с момента подачи гражданином в исполнительный и распорядительный орган заявления о передаче земельного участка в государственную собственность.

При выкупе земельного участка собственнику возмещаются расходы, связанные с улучшением качества земли, кроме случаев изъятия за использование земли не по целевому назначению, систематического невыполнения мероприятий по охране и защите земель, использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки.

Земельный участок, предоставленный в собственность иностранному государству для дипломатических представительств, консульских учреждений, подлежит принудительному изъятию в случаях, когда аналогичный земельный участок на территории иностранного государства подлежит принудительному изъятию из собственности Республики Беларусь или когда это предусмотрено международным договором (ст.52 Кодекса о земле).

Охрана права собственности на землю представляет собой систему организационных, экономических и правовых мер, направленных на защиту земельных правомочий государства, других собственников земли.

Она предполагает предупреждение земельных правонарушений, посягающих на земельные права собственников, а также меры юридической ответственности за правонарушения.

Право собственности на землю как конституционное право защищается способами, установленными гражданским, земельным и другим законодательством. Защита нарушенного права собственности осуществляется в судебном порядке общими и хозяйственными судами. Право собственности на землю защищается от противоправных действий любых лиц, в том числе и земельных собственников.

Гражданский кодекс Республики Беларусь устанавливает следующие способы защиты гражданских прав, в том числе и права собственности:

* признание права;
* восстановление положения, существовавшего до нарушения права;
* пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
* признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности;
* установление факта ничтожности сделки и применение последствий ее недействительности;
* признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления;
* самозащиту права;
* приступление к исполнению обязанности в натуре;
* возмещение убытков;
* взыскание неустойки;
* компенсацию морального вреда;
* прекращение или изменение правоотношений;
* неприменение судом противоречащего законодательству акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;
* иные способы, предусмотренные законодательством.

К числу нарушений права государственной собственности следует отнести самовольно совершенные сделки с землей: самовольную куплю-продажу, дарение, самовольный обмен земельных участков и другие действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, самовольный захват земель и самовольное строительство, невыполнение собственниками, владельцами и пользователями земли обязанностей по использованию земельных участков и др.

Право частной земельной собственности защищается различными методами и средствами. Гражданское право выделяет защиту права собственности обязательственно-правовыми и вещно-правовыми средствами охраны. Ввиду отставания теории земельного права в части разработок вопросов охраны права частной собственности на землю воспользуемся этой классификацией.

Вещно-правовые средства защиты права собственности состоят в праве собственника истребовать свое имущество из чужого незаконного владения, а также требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением права владения. Вещно-правовые средства охраны преследуют цель защиты права собственности в целом или отдельных правомочий собственника.

Обязательственно-правовые средства охраны предполагают защиту имущественных прав и интересов земельных собственников в различных договорных отношениях, а также в случаях внедоговорного причинения вреда имуществу собственника.

Важное место в системе мер охраны права частной собственности на землю занимают гарантии прав земельных собственников. Они предоставляются при изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд (определены в ст.68 Кодекса о земле).

\Вопросы для повторения

Какое место занимает институт права собственности в современном праве?

Что вам известно о характеристике института права государственной собственности на землю в Республике Беларусь?

Какие отличия вы можете назвать применительно к институту права частной собственности на землю? Каково понятие и содержание права частной собственности как субъективного права?

Перечислите основные виды прав собственности на землю. Что отличает их от общегражданских?

Каковы основания прекращения прав на землю физических и юридических лиц?

Назовите принципиальные отличия правового регулирования отношений земельной собственности в Республике Беларусь и Российской Федерации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г) Минск “Беларусь” 2004г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с комментариями к разделам / Комментарии В.Ф. Чигира. - 3-е изд. - Мн.: Амалфея, 2000. - 704с.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008г. № 425. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года. Юридическая база “ЮСИАС”.
4. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения “Молодежное научное общество”. 1999. - 360с.
5. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480с.