ОСНОВНЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Право землевладения граждан характеризуют следующие основные отличительные черты.

Во-первых, его отличает пожизненность. Так, сроки землевладения законодательством не установлены. Кроме того, без согласия землевладельца участок подлежит изъятию только в случаях, указанных в законе.

Во-вторых, земельные участки, закрепленные на этом праве за гражданами, могут передаваться по наследству. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого землевладения, имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству. Право пользования землей может перейти к одному или нескольким наследникам умершего землевладельца. Как правило, это член семьи, участвовавший в освоении и использовании земли. Однако наследниками могут стать и иные граждане, а также государство. Наследование земельных участков осуществляется согласно гражданскому законодательству, но в отличие от наследования другого имущества, земельный участок граждан, ведущих крестьянское хозяйство, разделу не подлежит. Земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, дачного строительства и коллективного садоводства, могут быть поделены при условии, что у каждого из новых пользователей (владельцев) окажется не менее минимального земельного участка, необходимого для обслуживания строения. Если раздел земельного участка между наследниками невозможен без ущерба для его рационального использования, такой участок переходит в совместное владение или пользование.

В-третьих, право пожизненного наследуемого землевладения граждан ограничено кругом целей землевладения, определенных в земельном законодательстве. Основная цель землевладений для крестьянского хозяйства - производство сельскохозяйственной продукции для удовлетворения потребностей семьи и реализации в порядке свободной продажи.

Личное подсобное хозяйство предназначено для удовлетворения потребностей членов семьи лица, ведущего такое хозяйство, в продуктах питания, товарное значение получают излишки продукции.

Коллективное садоводство и дачное строительство удовлетворяют, кроме того, потребности граждан и членов их семей в загородном отдыхе, продуктах садоводства и огородничества.

Участки индивидуального жилищного строительства служат решению жилищной проблемы.

В-четвертых, к числу таких особенностей следует отнести ишрокий круг полномочий землевладельцев и право их самостоятельного хозяйствования на земле. На основании ст.64 Кодекса о земле землевладелец имеет право самостоятельно хозяйствовать на земле, размещать постройки и сооружения, производить по своему выбору посевы и насаждения, использовать для своих нужд полезные ископаемые из числа общераспространенных (торф), пользоваться водными объектами и др. Объем его правомочий по использованию земли совпадает с кругом прав земельных собственников. Однако в отличие от собственника земли землевладельцу не предоставлено в полном объеме право распорядиться земельным участком по своему усмотрению: продать его, заложить, совершить иные распорядительные действия, а также сделки, которые влекут или могут повлечь отчуждение земельного участка.

Земельный участок может быть предметом обмена. Так, член садоводческого товарищества имеет право производить обмен садового участка на участок в другом садоводческом товариществе с целью приближения к месту жительства или по другим уважительным причинам по решению общего собрания членов товариществ.

Землевладелец имеет право отказаться полностью или частично от земельного участка. В таком случае участок подлежит передаче в распоряжение местного исполнительного и распорядительного органа. При отказе главы крестьянского хозяйства возглавлять это хозяйство и быть его членом право пожизненного наследуемого владения земельным участком, предоставленным для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в установленном законодательством порядке с согласия всех членов крестьянского хозяйства передастся одному из членов семьи, ведущему совместно с главой крестьянское хозяйство, или иному трудоспособному лицу, имеющему необходимую квалификацию, опыт работы в сельском хозяйстве, а также имеющему право в соответствии с законодательством Республики Беларусь вести крестьянское хозяйство, с оформлением государственного акта на право пожизненного наследуемого владения землей.

Члену садоводческого товарищества предоставлено право отказа от части садового участка или раздела его для предоставления другой части члену семьи, родственнику или иному лицу, который совместно с ним пользовался садовым участком и принимал участие в его освоении.

В-пятых, такие землевладения характеризует гарантированностъ. Как и собственник земли, землевладелец вправе требовать выделения равноценного земельного участка при изъятии его земель для государственных или общественных нужд. Законодательство не раскрывает ни самого понятия “государственные и общественные нужды”, ни условий такого изъятия. Необходимо соблюдение таких важнейших условий, как существование реальной необходимости изъятия земель для государственных или общественных нужд, объективное рассмотрение этого вопроса независимым органом; справедливая компенсация причиненных изъятием убытков.

Граждане, владельцы земельных участков, вправе приобрести их в частную собственность или оставить в пожизненном наследуемом землевладении.

Члены садоводческих товариществ вправе приватизировать свои земельные участки через правление садоводческого товарищества.

Землевладельцы имеют право в случае необходимости дополнительно арендовать земельные участки.

Круг обязанностей землевладельцев определен ст.65 Кодекса о земле.

Земельное законодательство исходит из принципа тесной взаимосвязи прав и обязанностей землевладельцев.

Традиционным основанием возникновения земельных прав, в том числе и права землевладения, является предоставление земельного участка во владение. Оно производится только после изъятия этого участка у прежнего владельца. Предоставление земельных участков в пожизненное наследуемое владение осуществляется в порядке отвода.

Право пожизненного землевладения может возникнуть в результате наследования земельного участка, строений и сооружений, имеющих отношение к данному участку.

Основанием возникновения права землевладения является переход права собственности на строение и сооружение, когда вместе с этими объектами переходит и право владения земельным участком.

Основания прекращения права землевладения установлены в ст.49 Кодекса о земле. Оно прекращается в случаях:

* добровольного отказа от земельного участка (его час ти);
* использования земельного участка не по целевому назначению;
* нерационального использования земельного участка, выражающегося для сельскохозяйственных земель в уровне урожайности ниже нормативного (по кадастровой оценке);
* систематического невыполнения мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли;
* использования земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;
* систематического невнесения земельного налога в течение сроков, установленных законодательством Республики Беларусь;
* неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, и двух лет - для несельскохозяйственных целей;
* изъятия земель в случаях, предусмотренных Кодексом о земле;
* совершения землевладельцами действий, предусмотренных ст.88 Кодекса о земле.

Законодательными актами Республики Беларусь могут быть предусмотрены и другие случаи прекращения права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Прекращение права землевладения производится в основном по решению органов, предоставивших земельные участки. Если предоставление земель осуществлялось областными исполнительными и распорядительными органами или Советом Министров Республики Беларусь, Верховным Советом Республики Беларусь, Президентом Республики Беларусь, такие решения вправе принимать районные исполнительные и распорядительные органы.

При изъятии земель прекращение права землевладения производится по решению исполнительных и распорядительных органов, имеющих право изъятия земельных участков.

Решение о прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком при его использовании не по целевому назначению, а также в других случаях, предусмотренных пп.6-10 ст.49 Кодекса о земле, принимается исходя из материалов, свидетельствующих о том, что после получения письменного предупреждения от уполномоченного лица, землевладелец не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений. Срок для устранения таких нарушений устанавливается в зависимости от их характера.

При прекращении права владения земельным участком соответствующий исполнительный и распорядительный орган с участием заинтересованных сторон решает вопрос о компенсации землевладельцам затрат, связанных с улучшением земель, или вопрос о возмещении ими ущерба, нанесенного нерациональным использованием земельных участков.

Порядок компенсации затрат, связанных с улучшением земель, а также возмещения ущерба, нанесенного нерациональным использованием земельного участка, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Длительное время фактическое использование земли как в СССР, так и в Республике Беларусь было возможно только на началах землепользования. Право землепользования рассматривалось в качестве производного от права исключительной собственности государства на землю. Практика предпочитала идти по пути бесплатного землепользования, что было равнозначно отказу государства от экономической реализации права собственности на землю.

В настоящее время право землепользования можно рассматривать с нескольких позиций: как общее понятие, содерэ/сащее наиболее характерные черты различных видов землепользования; как институт права, представляющий совокупность норм, регулирующих отношения землепользования. Право постоянного пользования земельным участком названо в числе вещных прав на земельную недвижимость. Нормами земельного права устанавливается порядок и условия использования земель на праве постоянного пользования, определяются права и обязанности землепользователей. Право землепользования можно рассматривать и как субъективное право пользования землей. Целью такого пользования является получение определенных результатов, доходов, выгод от земли вследствие приложения к ней труда.

Землепользователи выступают в качестве обособленных субъектов права, имеют ряд правомочий и обязанностей по отношению к земле.

Право землепользования основывается на двух основных правомочиях - владении и пользовании земельными участками.

В праве землепользования тесно переплетаются вещные и публично-правовые характеристики. Субъектам права землепользования предоставлено право пользования землей и всем, что с нею соединено, на ней расположено. Землепользователи имеют точно такие же права, как и землевладельцы (ст.64 Кодекса о земле).

Земельные участки землепользователей отграничиваются на местности от земель собственников, владельцев и других пользователей земли. В качестве землепользователя, носителя таких прав, он выступает перед всеми иными участниками земельных отношений.

Право землепользования принципиально отличается от права государственной и частной собственности на землю. Право государственной собственности на землю исключает передачу прав по распоряжению землей землепользователям. Собственники земельных участков вправе распорядиться ею. В отличие от землевладельца землепользователь владеет землей на титуле пользования. Обязанность по пользованию землей он несет как перед государством, так и перед собственником земли.

Право землепользования базируется на таких принципах, как:

* народовластие;
* демократизм;
* социальная справедливость;
* равноправие;
* законность;
* неразрывная связь прав и обязанностей;
* других общеправовых принципах.

Основу правового регулирования отношений землепользования составляют:

* комплексность;
* установление приоритетов в пользовании;
* охрана права землепользования.

В соответствии со ст.8 Кодекса о земле земельные участки предоставляются в постоянное или временное пользование.

Постоянным признается пользование земельными участками без заранее установленного срока.

Временное пользование земельными участками может быть краткосрочным - до трех лет и долгосрочным - от трех до десяти лет. В случае производственной необходимости эти сроки могут быть продлены на период, не превышающий сроков соответственно краткосрочного и долгосрочного временного пользования. Продление сроков пользования земельными участками производится органами, предоставившими эти земельные участки. Президентом Республики Беларусь по отдельным видам пользования земельными участками может быть установлен и более длительный срок долгосрочного пользования (ст.9 Кодекса о земле).

Аграрные коммерческие организации получают землю для ведения товарного сельского хозяйства в пользование. Они вправе создавать предприятия по переработке, хранению, транспортировке и сбыту сельскохозяйственной продукции, для другой деятельности, не запрещенной законодательством. Пока вышеуказанные предприятия функционируют в рамках аграрной коммерческой организации, земли, выделенные им в пользование, продолжают оставаться в ведении такой организации.

Право колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий на землю сохраняется при вхождении их в состав агрофирм, ассоциаций, кооперативов и других формирований. Они продолжают оставаться пользователями земельных участков.

Право землепользования колхозов, совхозов, других предприятий и организаций отличается целевым характером, самостоятельностью, гарантированностью. Закон запрещает вмешиваться в деятельность указанных выше землепользователей государственным, хозяйственным и иным органам и организациям.

В юридической литературе и науке земельного права к числу лесохозяйственных землепользователей относят лесхозы, лесопитомники и иные организации и предприятия лесного хозяйства. Они используют земли по целевому назначению, охраняют, определяют площади пользования.

Лесохозяйственные предприятия воспроизводят леса и ухаживают за ними. Их земельная правосубъектность является специальной.

Основными субъектами права землепользования являются и несельскохозяйственные организации. Землепользователь - это организация или гражданин, реализовавшие свою правоспособность, участники отношений землепользования.

В юридической литературе сложилась классификация права землепользования на:

* субъектов, обладающих только правоспособностью;
* субъектов, реализовавших ее, но еще не получивших земельного участка;
* субъектов, получивших земельный участок.

У предприятия и организации, которые на основании закона, положения, устава могут быть носителем земельных прав и обязанностей, право пользования землей появляется с момента получения документов, удостоверяющих это право.

Основными землепользователями по действующему законодательству являются юридические лица, как в количественном отношении, так и по размерам земельных участков.

Правовое регулирование права землепользования отличается от предшествующей регламентации. Это относится и к кругу субъектов права землепользования:

* в число землепользователей включены аграрные коммерческие организации, использующие земельные участки для сельскохозяйственных целей;
* предприятия и организации лесного хозяйства перестали быть землевладельцами, а отнесены к числу субъектов права землепользования;
* круг субъектов права землепользования пополнил ся новыми участниками. Это - коммерческие организации с иностранными инвестициями, т.е. предприятие, в уставном фонде которого частично (совместное) или полностью (иностранное предприятие) используется иностранный ка питал.

Круг субъектов права землепользования отличается от круга носителей прав по землевладению. В числе субъектов права пожизненного наследуемого землевладения только граждане Республики Беларусь. Субъектами права землепользования являются как физические лица, так и юридические.

Так, субъектами права землепользования могут быть юридические лица, которые в силу закона наделены земельной правоспособностью. Предприятие или организация должны быть оформлены организационно, выступать в хозяйственных отношениях от своего имени, иметь самостоятельный баланс, нести самостоятельную имущественную ответственность. Подразделения таких предприятий и организаций (цехи, участки и т.п.) не могут выступать в качестве субъектов землепользования. В юридической литературе предлагалось именовать обладателей некоторых самостоятельных прав пользования землей третьими лицами1.

Постепенно стало господствующим мнение о необходимости закрепления прав и обязанностей землепользователей и признания самостоятельными субъектами только организаций, обладающих правами юридического лица. Ряд ученых-юристов полагает, что предприятия, организации и учреждения выступают субъектами права землепользования независимо от того, являются ли они юридическими лицами. Чтобы стать землепользователем, необходимо, чтобы устав (договор о совместной деятельности или иной документ, определяющий специальную правоспособность предприятия или организации) содержал указание на то, что деятельность хозяйствующего субъекта связана с использованием земли.

Ряд организаций, не имея возможности получить земельный участок в установленном законом порядке, арендуют землю у собственников, владельцев и других землепользователей. Другие организации, размещаясь в арендованных помещениях, зданиях, выступают фактическими, но не юридическими пользователями земли. Основными землепользователями в таком случае выступают арендодатели помещений, зданий. В отличие от гражданского права земельное право трактует понятие субъектов права более широко, относя к ним всех носителей прав и обязанностей по использованию земли, в том числе и ее фактических пользователей, участников отношений по землепользованию.

В составе субъектов права землепользования складываются три группы участников:

* пользователи земли, получившие ее в установленном порядке;
* субъекты права землепользования, не получившие землю в пользование по государственному акту, но имеющие права и обязанности в отношении земли. К их числу относят и членов семьи землепользователя;
* субъекты права землепользования и пользования другими природными объектами.

По иному складывается установление круга субъектов землепользования в Российской Федерации. Так, в силу п.2 ст. 20 Земельного кодекса Российской Федерации гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Оно сохраняется только за теми из них, которые пользовались землей на этом праве до введения Земельного кодекса в действие (т.е. до 20.10. 2001 г).

Объекты права землепользования имеют свою правовую характеристику, ими являются определенные земельные участки, индивидуализированные в установленном порядке, предоставленные в пользование для определенной цели, используемые как средство производства, как операционный базис, как пространство и др., в отношении которых известны местоположение, границы на местности, размер.

Земельный участок может предоставляться землепользователю как в одном, так и в двух или более местах. Предоставление земельного участка единым массивом значительно улучшает условия пользования землей.

Как уже было указано, земельный участок - устойчивый объект пользования, поскольку земля не потребляема, в процессе использования не уничтожается.

По общему правилу земли предоставляются в соответствии с установленными нормами. Наиболее конкретизированы нормы предоставления земельных участков гражданам. Законодатель отошел от практики жесткого нормирования земельных отводов. Конкретные размеры земельных участков, предоставляемых в пользование гражданам, зависят от наличия и качества земель. Нет общих норм земельных участков для сенокошения и выпаса скота. Они в каждом конкретном случае устанавливаются соответствующими органами. Размеры гаражных участков определяются проектами гаражного строительства.

Землепользование юридических лиц нормируется. Так, размеры земельных участков промышленных, транспортных и иных несельскохозяйственных организаций определяются в соответствии с утвержденными государственными нормами и градостроительной документацией, а отвод таких участков осуществляется с учетом очередности их освоения.

Нормы отвода земельных участков предусмотрены для нужд транспорта (железнодорожного, автомобильного и ДР-) -

Существует ряд требований, предъявляемых и к внутренней структуре и организации земельного участка как объекта права землепользования:

* она должна служить целям, для которых отведены земли;
* она предполагает рациональное размещение объектов производственно-хозяйственного, культурно-бытового назначения и др.;
* важное значение имеет сокращение площадей, изымаемых для несельскохозяйственных нужд. Поэтому значительно уменьшены за последнее время земельные массивы оборонных организаций, других несельскохозяйственных пользователей.

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.