ПОНЯТИЕ И ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Право собственности не является единственной правовой формой реализации экономических отношений собственности, в том числе и земельной. Они могут быть оформлены и с помощью иных, разнообразных вещных, а также обязательственных прав.

Вещные права отличает особое содержание, они носят бессрочный характер. Вещные правоотношения являются абсолютными, виды, способы приобретения вещных прав, форма и условия их действительности строго определены законодательством.

В отличие от обязательственных, вещные права имеют всегда индивидуально-определенный объект, устанавливаются независимо от воли субъектов, не являющихся носителями таких прав. При столкновении вещных и обязательственных прав последние уступают место первым. Иск в защиту вещных прав может быть направлен против каждого лица, нарушающего право.

Вещные права защищаются с помощью абсолютных исков, а обязательственные - преимущественно обязательственно-правовыми средствами. Есть и иные различия в характеристике вещных и обязательственных прав.

Важнейшими вещными правами на землю являются:

* право собственности;
* право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
* право постоянного пользования земельным участком;
* земельные сервитуты.

Среди обязательственных прав в науке земельного права выделяют:

* аренду;
* рентное право;
* право доверительного управления земельным участком и ряд других.

Двойственную правовую природу имеют залоговые правоотношения, которые включают и обязательственно-правовые и вещно-правовые элементы. По этой причине залог земли относят к числу как вещных, так и обязательственных прав.

Появление вещных прав на землю, углубление их содержания связано с приватизацией земли. Под приватизацией земель следует понимать обращение их в частную собственность и как процесс перехода владения, пользования и распоряжения землей от государства к частным лицам и их коллективным образованиям. Кроме передачи (продажи) земли в собственность, формами ее приватизации служат также пожизненное наследуемое владение землей пользование землей и аренда земельных участков.

Понятие “владение” в обыденной жизни известно каждому гражданину. Оно обозначает физическое господство над вещью. Данное понятие не ново для правовой системы. История создала юридические формы владения и держания и право землевладения, отличное от права собственности. Еще в римском праве были известны такие “права на чужие вещи”, как эмфитевзис и суперфиций (долгосрочное пользование чужим земельным участком, передаваемое по наследству, и вещное, отчуждаемое, передаваемое по наследству право возведения строения на чужом городском участке и право пользования этим строением). Своеобразность этих институтов состояла в том, что право владения землей практически приближалось к праву собственности.

Понятия “землевладение”, “землевладелец” были известны дореволюционному русскому и зарубежному праву. В то время они практически были адекватны собственности на землю и правам собственников земли. В обиходе “владение” и “право собственности” употребляются как тождественные понятия. В этой связи следует различать право владения как правомочие собственника и как самостоятельный независимый институт, существующий наряду с институтом собственности. Владение - один из элементов многих правоотношений (вещных и обязательственных), в которых фактическим владельцем выступает несобственник, обладающий вещами, принадлежащими собственнику.

В Республике Беларусь появление права землевладения было осуществлено “сверху” - путем принятия Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 28 февраля 1990 г. В соответствии со ст.5,9,20 данного Закона Республика Беларусь могла предусмотреть лишь дополнительные случаи (цели) предоставления земельных участков во владение, а также установить предельные размеры земельных участков, предоставляемых во владение, дополнить основания их изъятия. Остальные же вопросы правового регулирования землевладения были отнесены к компетенции Союза ССР.

Право землевладения как правовой институт охватывает систему норм, определяющих круг правомочий землевладельцев, условия и порядок использования земли на праве землевладения, основания возникновения, изменения и прекращения этого права.

Право землевладения как субъективное право представляет собой предусмотренные нормами земельного права правомочия конкретного субъекта права землевладения. Его можно рассматривать не только как совокупность прав и обязанностей землевладельцев, но и как особое правоотношение по землевладению, и как самостоятельный правовой титул - использование земли на праве землевладения.

Кодекс о земле регулирует отношения граждан в области пожизненного наследуемого владения землей. Оно, по представлению цивилистов, представляет собой особое вещное право граждан бессрочно владеть и пользоваться земельным участком установленного размера в предусмотренном законом порядке с определенной хозяйственной или потребительской целью. Аналогично как право владеть и пользоваться земельным участком, передаваемые по наследству данные права определяют и представители науки земельного права1.

Право пожизненного наследуемого землевладения граждан является самостоятельным институтом современного земельного права и имеет свои отличительные черты.

Общими принципами права землевладения граждан являются:

* производность и зависимость от права государственной собственности на землю;
* устойчивость, стабильность;
* самостоятельность и рациональность;
* целевой характер;
* платность.

Производность и зависимость права землевладения от права государственной собственности на землю состоит в том, что право землевладения возникает в порядке, установленном государством; его формы и виды закреплены законодательно; наряду с предоставлением и изъятием земель государство устанавливает условия пользование ею; государство контролирует надлежащее использование земельных участков.

Устойчивость, стабильность права землевладения выражается прежде всего в том, что его прекращение может иметь место только в случаях, прямо предусмотренных законом. В частности, если землевладельцы не нарушают правил использования земли, установленных государством, то они не могут быть лишены права пользования ею. Землевладение граждан является пожизненным, хотя такое право носит фактически бессрочный характер, нельзя его приравнять к пожизненной (долгосрочной) наследуемой аренде. Право землевладения - самостоятельное право, существенно отличное от права землепользования и иных вещных прав на землю, а также от обязательственных прав на нее (например, от аренды).

Право землевладения - одно из правовых средств обеспечения рационального использования земли, его отличает самостоятельность, целевой характер, состоящий в том, что государство при предоставлении земель всегда называет цели их использования на праве пожизненного наследуемого землевладения.

Использование земельных участков в строгом соответствии с их целевым назначением является важнейшей обязанностью землевладельцев. Землевладелец может использовать ее для всех видов деятельности, не нарушающих основное целевое назначение земельного участка.

В целях обеспечения экономическими методами рационального использования земель, формирования средств для осуществления мероприятий по землеустройству, повышения качества земель и их охраны, а также социального развития территории установлены платежи за землю. Плата за землю обязательна для всех землевладельцев, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

Понятие субъекта права землевладения следует отличать от более широкого понятия субъекта земельных правоотношений, которыми могут быть как собственники земли, так и землепользователи. В отдельных случаях пользователь земельного участка может стать землевладельцем, землевладелец - собственником земли. Обратного же процесса не происходит. Владение может быть законным или незаконным. Законное владение землей, принадлежащей другим лицам, может реализовываться на основе договоров (аренды или иных).

Необходимыми признаками землевладельца как участника особых отношений являются: наличие земельной правоспособности и реализация этой правоспособности путем получения земельного участка во владение на законных основаниях.

Анализ целей землевладения показывает, что право землевладения граждан носит в основном аграрную направленность. Это - фермерство, ведение личного подсобного хозяйства, коллективное садоводство. Исключение составляют индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство и традиционные народные промыслы.

Действующее законодательство о земле сделало попытку уйти в характеристике земельной правосубъектности граждан от их принадлежности к определенной социальной категории. Так, Земельный кодекс 1970 года, действовавший до принятия данного закона, различал земельную правосубъектность рабочих и служащих, других граждан, проживающих в сельской местности, а также горожан. Кроме колхозников, рабочих и служащих совхозов, пенсионеров, инвалидов, выделялись учителя, врачи, другие специалисты, работающие и проживающие в сельской местности, постоянные рабочие и служащие, проживающие в сельской местности, но не связанные с сельским хозяйством. Такие различия были обусловлены различным положением граждан в общественном производстве и сфере жизни общества. Если социальное положение рабочего, служащего сельскохозяйственного предприятия менялось или работник переходил из единой сферы производства в другую, изменялся и его земельно-правовой статус, размеры приусадебных участков, или же он вообще лишался прав на пользование землей (см. ст.71,72,76,77,78 и др. Земельного кодекса 1970 года).

Разнились земельная правоспособность горожан и лиц, проживающих в сельской местности. Так, например, рабочий, проживающий постоянно в городе и работающий сельским механизатором, не мог получить приусадебного земельного участка по месту работы. Житель села не мог иметь садового участка, даже если он проживал в многоэтажном и многоквартирном жилом доме и нуждался в земле. Действующее земельное законодательство таких различий в правовом статусе граждан не содержит.

Реализация гражданами своего права землевладения осуществляется как индивидуально, так и в составе коллективов, например садоводческих или дачно-строительных кооперативов и др. Особым субъектом права землевладения является крестьянское (фермерское) хозяйство.

Гражданам, владельцам земельных участков, выдаются государственные акты на земельный участок. Такое право возникает с момента получения документов, его удостоверяющих. В отдельных случаях по ходатайству землевладельца соответствующий исполнительный и распорядительный орган может разрешить использование земельного участка до выдачи указанного документа при условии определения границ земельного участка в натуре (на местности).

Граждане Республики Беларусь, имеющие земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, предоставленные им до принятия Кодекса о земле 1999 года, и не получившие документов, удостоверяющих их право на земельные участки, владеют и пользуются этими земельными участками до получения документов, удостоверяющих право на пожизненное наследуемое владение этими участками.

Объектом права землевладения является земельный участок. Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам во владение, строго нормированы.

Согласно Кодексу о земле земельные участки гражданам Республики Беларусь предоставляются в пожизненное наследуемое владение в следующих размерах:

* для ведения крестьянского хозяйства - до 100 гектаров сельскохозяйственных земель;
* для дачного строительства - 0,15 гектара на одного члена дачного кооператива;
* для коллективного садоводства - 0,15 гектара на одного члена кооператива в зависимости от местных условий и особенностей;
* для строительства и обслуживания жилого дома в городах - от 0,05 до 0,15 гектара;
* для этих же целей в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - от 0,15 до 0,25 гектара.

Гражданам Республики Беларусь (одному из членов семьи), проживающим в сельских населенных пунктах, поселках городского типа, сельским (поселковым) исполнительным и распорядительным органом предоставляются в пожизненное наследуемое владение дополнительные участки для ведения личного подсобного хозяйства в размерах до 1 гектара с учетом площади земельного участка, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома.

Гражданам Республики Беларусь для ведения личного подсобного хозяйства в зависимости от местных условий могут предоставляться в аренду земельные участки в размере до 3 гектаров.

Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжалован в судебном порядке.

Размеры земельных участков, предоставляемых в пожизненное наследуемое владение для традиционных народных промыслов, устанавливаются соответствующими исполнительными и распорядительными органами в зависимости от местных условий и особенностей при наличии обосновывающих материалов.

Граждане, ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, могут для производственных целей дополнительно арендовать земельные участки.

Мелкие земельные участки, образовавшиеся в результате упорядочения использования земли, которые невозможно использовать для нужд государства или передать во владение другим гражданам, могут быть присоединены к основному земельному участку землевладельца.

Следует иметь в виду, что данный правовой институт - пожизненного наследуемого владения земельным участком - в законодательстве Российской Федерации в настоящее время существенно ограничен. Такое право в силу ст.21 Земельного кодекса Российской Федерации 2001 года сохранено только за гражданами, которые приобрели его до введения Земельного кодекса в действие, т.е. до 30 октября 2001 г?, Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса не допускается. Частью 2 ст.21 Земельного кодекса Российской Федерации уточнено, что распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Гражданам, обладающим земельными участками на таком праве, предоставлено право однократно и бесплатно приобрести их в собственность (ч.3 ст.21 Земельного кодекса РФ).

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.