**СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ, ОСНОВАНИЯ ИХ ВОЗНИКНОВЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Содержание земельных правоотношений составляют права и обязанности их участников, которые предусмотре­ны нормами земельного права. Субъекты земельных право­отношений реализуют их либо путем совершения активных действий, например, застройки земельного участка, либо путем воздержания от совершения тех или иных действий, запрещенных законодательством.

Содержание земельных правоотношений зависит от их отнесения к тому или иному виду, состава участников, осо­бенностей объекта. Содержание правоотношений земель­ной собственности образуют права и обязанности земель­ных собственников: государства, юридических лиц, граж­дан по владению, пользованию и распоряжению землей.

Земельные правоотношения в области управления име­ют своим содержанием права и обязанности государствен­ных органов общей и специальной компетенции, а также землевладельцев, землепользователей, собственников зем­ли по планированию использования земель, информации о земельных ресурсах, ведению земельного кадастра и учета земель, регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними, их предоставлению и изъятию, землеуст­ройству, проведению земельного контроля, разрешению земельных споров и другой управленческой деятельности.

Круг прав и обязанностей землевладельцев и землеполь­зователей определен Кодексом о земле (ст. 64-65) и до­полняющим его законодательством. Они охватывают как отношения между землевладельцами и землепользователя­ми, так и между ними и государством - собственником земли, а также иными собственниками земли. Самостоя­тельным объемом правомочий и обязанностей наделены носители земельных сервитутов.

Содержание охранительных земельных правоотноше­ний определяется характером нарушения земельного зако­нодательства и особенностями возникающей ответственности: уголовной, административной, дисциплинарной, граж­данско-правовой.

Земельные отношения не могут быть рассмотрены только в статике, т.е. как отношения принадлежности зе­мельного участка конкретному субъекту на определенном праве. Земельные отношения имеют и свою динамику. Они могут возникать, изменяться и прекращаться. Земельные участки являются объектами хозяйственного оборота, мо­гут переходить от одних субъектов к другим в порядке и на условиях, определенных земельным законодательством.

Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются юридические факты и их составы, с которыми закон связывает определенные юридические последствия.

В зависимости от воли субъектов юридические факты подразделяются на события и действия. По признаку доз­воленности законом действия могут быть правомерными и неправомерными. Правомерные действия в земельном пра­ве, так же, как и в других отраслях права, подразделяются на юридические акты и юридические поступки.

Юридические факты подразделяются в зависимости от правовых последствий на правоустанавливающие, право-изменяющие и правопрекращающие. Такими юридически­ми фактами являются административно-правовые акты ис­полнительных и распорядительных органов государства, а также договоры.

Основным видом земельно-правовых юридических ак­тов являются правовые акты индивидуального значения. Среди них - решения исполнительно-распорядительных органов о предоставлении земельных участков во владение или пользование, передаче их в частную собственность юридических лиц и граждан, судебные решения, устанав­ливающие земельные права и обязанности, например, о признании права собственности на землю, разделе земель­ных участков и определении порядка пользования ими и др.

В качестве оснований возникновения земельного пра­воотношения могут выступать сделки и договоры. Следует иметь в виду, что в земельном праве возникновение зе­мельных правоотношений нередко связывается со сложным юридическим составом. Обязательным элементом таких составов выступает такой юридический факт, как государ­ственная регистрация земельного участка, права на него, сделки или договора с ним.

Охранительные земельные правоотношения возникают на основании определенного круга правонарушений.

Прекращение земельных правоотношений по общему правилу связывается с прекращением права пользования конкретным земельным участком. Основаниями прекраще­ния земельных правоотношений могут быть правомерные и неправомерные действия, а также события.

В основе земельно-правовых отношений лежат отноше­ния собственности. Они образуют базис земельного строя государства. Земельные правоотношения представляют со­бой юридическую оболочку установления и оформления экономических отношений по поводу земли как особого объекта собственности. Понятие земельной собственности, таким образом, охватывает как экономическую, так и пра­вовую категории.

Земля является основой любой производственной дея­тельности. Она выступает и в качестве предмета труда, и средства производства, и пространственно-операционного базиса. Земельная собственность как экономическая кате­гория представляет собой совокупность общественных от­ношений по поводу присвоения земли. В статике эконо­мические отношения собственности показывают, кому принадлежат (кем присвоены и присваиваются) земельные богатства общества. В динамике экономические отношения собственности характеризуют и сам способ присвоения земли, а также всего с ней связанного имущества, единого комплекса производительных сил1.

Собственность как экономическая категория традици­онно определяется как присвоение индивидуумом или кол­лективом средств производства, предметов природы, есте­ственных и созданных трудом в пределах определенной общественно-экономической формы и посредством нее.

Содержание земельной собственности как экономичес­кой категории можно раскрыть через категории владения, пользования и распоряжения.

Классическое определение собственности предложено в работах экономистов прошлого и нынешнего столетий. Собственность определяется как исключительная и деспо­тичная власть, на которую один человек может претендо­вать и осуществлять над объектами внешнего мира. Она состоит из свободного владения, пользования и распоряже­ния объектами собственности без какого-либо контроля и ограничения, за исключением требований, установленных законом. Отношения собственности включают в себя также и отношение лица к присвоенному имуществу (материаль­ному благу, в том числе к вещи) как к собственному (либо к своему имуществу обычный человек относится иначе, чем к чужому).

Сущность и содержание отношений собственности на землю во многом зависят от роли и значения этого объекта материального мира в жизни общества. Можно говорить о земле как материальной основе отношений собственности. Будучи центром, фундаментом отношений собственности, земля придает им определенную направленность. Вместе с тем земля - особый объект собственности, обладающий рядом специфических как естественных, так и экономичес­ких свойств.

Земля как сфера приложения труда человека, нацио­нальное богатство любого из государств пространственно ограничена. Земельные участки обладают различными при­родными свойствами и значительно разнятся по стоимости. Природные свойства земли являются предпосылкой для использования ее в той или иной сфере хозяйствования (сельском, лесном хозяйстве, промышленности и т.д.). Как средство производства земля имеет определенную произ­водительность; ее использование требует дальнейшего улучшения и преобразования; она превращается в средство производства лишь в процессе производственной деятель­ности человека; она не может быть полностью заменена другими средствами производства (хотя, как известно, су­ществуют искусственно созданные почвы).

В центре правового регулирования земельного права -содержание правомочий и обязанностей собственников земли, гарантии этой собственности, механизм приобрете­ния права собственности на землю и защиты прав собст­венников земли.

Следует указать на расширение сферы действия граж­данского законодательства в регулировании отношений по поводу земли как недвижимого имущества, частично во­влеченного в хозяйственный оборот. Это признается представителями науки как гражданского, так и земельного права.

Право земельной собственности в субъективном смыс­ле - это право конкретных субъектов - юридических и фи­зических лиц, иных субъектов - владеть землей и исполь­зовать земельные участки в порядке и на условиях, уста­новленных законодательством. Содержание субъективного права собственности на землю раскрывается через право­мочия собственников владеть, пользоваться и распоряжать­ся земельными участками. Когда права владения, пользова­ния и распоряжения урегулированы юридическими норма­ми, выполнение которых гарантирует государство, тогда и собственность получает свое высшее проявление в виде права собственности.

Субъективное право собственности, в том числе зе­мельной, традиционно рассматривается в качестве абсо­лютного правоотношения. В нем собственнику противо­поставлены все другие субъекты, которые обязаны воздер­живаться от нарушений права собственности, не препятст­вовать собственнику в осуществлении своих правомочий. Право собственности на землю и другие природные ресур­сы можно определить и как титул. Он предоставляет обла­дателю право владеть, пользоваться и распоряжаться при­надлежащей ему частью природного объекта (земельным участком) по своему усмотрению, но в пределах, установ­ленных законом1.

В зависимости от того, кто является собственником земли, субъектом соответствующих отношений и носите­лем права собственности - отдельный человек, коллектив, народ, нация, выделяют самостоятельные формы собствен­ности. Их правовое опосредование осуществляется нормами законодательства. Подразделение права собственности на формы и виды по кругу субъектов и объектов позволяет провести различия между ними по следующим признакам: по кругу объектов и субъектов, объему правомочий, по ос­нованиям возникновения и прекращения.

Длительное время в нашей стране существовала только государственная форма собственности на землю. Воз­никшая на основе национализации земли, она составляла основу всех земельных отношений. Государство было еди­ным и единственным собственником земли. Теоретические споры затрагивали только вопрос о том, кому конкретно -Союзу ССР или союзным республикам - принадлежит пра­во собственности. Часть представителей науки земельного права лишала союзные республики каких бы то ни было прав собственников земли.

Право государственной собственности на землю рас­сматривалось в качестве одного из завоеваний социализма. Подчеркивался его социалистический характер; исключе­ние возможности эксплуатации человека человеком; ис­пользование преимущественно для развития производи­тельных сил страны, в интересах всего народа. Государст­венная собственность на землю утверждалась в качестве важнейшего условия и предпосылки рационального ис­пользования земли.

Право государственной собственности на землю было исключительным правом, что закреплялось в Конституции. Из исключительности государственной собственности на землю исходила правовая система: земля была изъята из товарного оборота, земельный фонд не имел стоимости и цены, его оценка производилась на основе пространствен­ных измерений и частично - качества. Государство явля­лось обязательным участником всех отношений, связанных с землей. Характер отношений земельной собственности предполагал подчиненное и зависимое от властей положе­ние всех иных его участников, в первую очередь пользова­телей земли. Единственным титулом, на основе которого осуществлялось использование земли, был титул пользова­теля. Нормы, закреплявшие право пользования землей, были зависимы от норм, закреплявших незыблемое, исключи­тельное право государственной собственности на землю. Данная юридическая конструкция государство-пользо­ватель была весьма удобной для административно-пла­новой системы, поскольку государство всегда могло ли­шить пользователя его прав, ограничить их, сократить в объеме. Предоставление земельных участков нормирова­лось на одного участника земельных отношений, пользова­тель оставался ответственным перед государством за со­блюдение установленных правил землепользования.

Начало реформированию земельного строя было поло­жено Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле (от 28 февраля 1990 г.). Основы не со­держали понятий права собственности на землю и права государственной собственности на землю, но благодаря им от национализации земли к ее приватизации были сделаны три важных шага:

* ликвидирована монополия исключительной собст­венности союзного государства на землю (и другие при­родные ресурсы);
* установлена множественность субъектов права соб­ственности на землю;
* введен новый институт земельного права - право землевладения. На этом компромиссном решении (не соб­ственность граждан на землю, а владение землей) союзная реформа и остановилась.

Основы законодательства Союза ССР и союзных рес­публик о земле, принятые Верховным Советом СССР 28 февраля 1990 г., не признавали право частной собствен­ности на землю. Земля еще не была включена в граждан­ский оборот.

Начало новому этапу развития земельного права как права нового государства - Республики Беларусь - поло­жила Декларация о государственном суверенитете, приня­тая Верховным Советом БССР 27 июля 1990 г. В соответ­ствии с ее законоположениями субъектом права собствен­ности на землю, ее недра, другие природные ресурсы на территории Республики Беларусь был назван белорусский народ. Он осуществляет исключительные права владения, пользования и распоряжения землей.

Кодекс Республики Беларусь о земле от 11 декабря 1990 г. содержал специальную норму - ст. 2 «Земля как объект права собственности». В ней указывалось, что земля явля­ется собственностью Республики Беларусь. Было закреп­лено право каждого гражданина Республики Беларусь на земельный участок, условия и порядок предоставления ко­торого определяются законодательством. Однако в этой статье ничего не говорилось о том, на каких правах (собст­венности, владения, пользования) возможно использование земельного участка. Более того, Кодексом о земле 1990 г. не было установлено право собственности на землю ни фи­зических, ни юридических лиц.

Кодекс Республики Беларусь о земле, как и Основы зе­мельного законодательства, ввел в юридическую практику новый титул - землевладения, близкий к индивидуальной, частной собственности на землю. Начало формированию института права частной собственности на землю и ре­формированию государственной в Республике Беларусь по­ложило постановление Верховного Совета Республики Бе­ларусь от 1 октября 1991 г. «О признании права частной собственности на землю на территории Республики Бела­русь». Более подробная регламентация отношений частной собственности на землю содержалась в Законе Республики Беларусь от 16 июня 1993 г. «О праве собственности на землю».

Государственную собственность образуют все земли, за исключением тех, что переданы в частную собственность и в собственность иностранных государств и не отчуждены после этого в собственность Республики Беларусь.

В частной собственности находятся земли, приобретен­ные гражданами Республики Беларусь, постоянно прожи­вающими на территории Республики Беларусь или прирав­ненными к постоянно проживающим в соответствии с за­конодательством Республики Беларусь.

Земельные участки могут передаваться в собственность юридическим лицам Республики Беларусь, в том числе и коммерческим организациям с иностранными инвестиция­ми.

Иностранным государствам земельные участки могут передаваться в собственность в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 37 Кодекса о земле. Юридическим лицам Республики Беларусь, в том числе коммерческим организациям с иностранными инвестициями, земельные участки могут передаваться в собственность при привати­зации объектов государственной собственности. Перечень государственных объектов, при приватизации которых вме­сте с объектами в собственность может быть передан зе­мельный участок, утверждается Президентом Республики Беларусь. Земельные участки также могут передаваться в собственность юридических лиц Республики Беларусь при осуществлении инвестиционных проектов.

Решение о передаче земельных участков в собствен­ность юридическим лицам Республики Беларусь в назван­ных выше случаях принимается Президентом Республики Беларусь.

В зависимости от круга субъектов право частной соб­ственности может быть подразделено на следующие виды:

* право частной собственности граждан;
* право частной собственности юридических лиц.

В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, приобретенные для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, ведения коллективного садо­водства, дачного строительства.

В соответствии с п. 2 ст. 213 ГК субъектами права госу­дарственной собственности являются Республика Беларусь и административно-территориальные единицы. Анализ действующего земельного законодательства Республики Беларусь позволяет прийти к выводу, что за администра­тивно-территориальными единицами земля на праве собст­венности не закреплена.

По-другому складывается правовое регулирование от­ношений государственной собственности в государствах с федеративным устройством. Так, земельное законодатель­ство Российской Федерации устанавливает, что собствен­ность на землю выступает в виде федеральной собственно­сти, а также собственности на землю субъектов Российской федерации и права муниципальной собственности.

Подразделение права собственности на формы и виды по субъектному и по объектному составам позволяет про­вести различия между ними по следующим признакам: по объему правомочий собственников; по основаниям возник­новения и прекращения права собственности.

Иное подразделение права собственности на виды каса­ется тех случаев, когда земельные участки принадлежат на праве собственности двум или нескольким лицам. В соот­ветствии с ч. 3 ст. 2 Кодекса о земле земля может принад­лежать на праве общей (долевой или совместной) собст­венности нескольким собственникам независимо от форм собственности.

Следует отметить, что частная земельная собственность граждан ограничена в основном сельскохозяйственными целями (личное подсобное хозяйство, садоводство). Про­цесс приватизации государственных предприятий требует установления права частной собственности на земельные участки, предоставленные и для предпринимательской дея­тельности.

**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.