СУБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с целевым назначением и независимо от форм собственности все земли в Республике Беларусь под­разделяются на категории. Государству принадлежат все земли, не переданные в частную собственность. Отметим, что земля всегда имеет своего собственника, и не сущест­вует бесхозяйственной земли. Действующее законодатель­ство не допускает использования без разрешений даже сво­бодных, не занятых никем земель. Они являются государ­ственной собственностью.

Земельный фонд подразделяется на:

* земли сельскохозяйственного назначения;
* земли населенных пунктов (городов, поселков го­родского типа и сельских населенных пунктов), садоводчес­ких товариществ и дачного строительства;
* земли промышленности, транспорта, связи, энерге­тики, обороны и иного назначения;
* земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
* земли лесного фонда;
* земли водного фонда;
* земли запаса (ст. 3 Кодекса о земле).

Главный критерий такого деления государственного зе­мельного фонда - основное целевое назначение земель. Пе­ревод земель из одной категории в другую производится в случаях изменения основного целевого назначения этих земель. Отнесение земель к указанным категориям и пере­вод их из одной категории в другую производятся органа­ми, принимающими решения о предоставлении этих зе­мель. Если же земельные участки не предоставляются в пользование, пожизненное наследуемое владение, в собст­венность, - такое право предоставляется органам, утвер­ждающим проекты землеустройства или принимающим решения об образовании объектов природоохранного, оз­доровительного, историко-культурного и другого назначе­ния, если иной порядок не предусмотрен законодательст­вом Республики Беларусь (ст. 4 Кодекса о земле).

Содержание права собственности НА ЗЕМЛЮ в объ­ективном смысле как института земельного права состав­ляет содержание норм права, регулирующих экономичес­кие отношения земельной собственности. Нормы этого ин­ститута содержатся в Конституции Республики Беларусь, Кодексе о земле, ГК и целом ряде законов и подзаконных актов. Содержание права собственности в субъективном смысле образуют принадлежащие конкретному собствен­нику правомочия. В ст. 210 ГК установлено, что собствен­нику принадлежат права владения, пользования и распоря­жения своим имуществом. Каждое из данных правомочий входит необходимым элементом в право собственности. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые дейст­вия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права вла­дения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 210 ГК).

Содержание права собственности, в том числе и зе­мельной, как субъективного права, традиционно связано с наличием у ее обладателя правомочий владения, пользова­ния и распоряжения землей. Земельное законодательство устанавливает ряд предписаний, касающихся реализации данных правомочий.

Право собственности представляет собой независимое от других право лица владеть, пользоваться и распоряжать­ся своим имуществом. Каждое из данных правомочий име­ет свою специфику применительно к земельной собствен­ности.

Правомочие владения означает возможность собствен­ника реально обладать землей, считать ее своей, регистри­ровать ее и управлять ею, вести учет земель, обеспечивать их сохранность и представляет собой юридически обеспе­ченную возможность хозяйственного господства над иму­ществом. Собственник регистрирует земельный участок за собой, учитывает его в составе своего имущества, ведет освоение, отграничивает от соседних участков путем уста­новления ограничительных знаков, может потребовать воз­врата земли из чужого незаконного владения, например, в случае самовольного захвата, может с помощью соответст­вующих служб воплотить проект землеустройства, закре­пить границы земельного участка на местности, произвести зонирование территории.

Правомочие владения у собственника основано на зако­не, ему принадлежит высший уровень прав по землевладе­нию. Другие лица могут владеть землей в рамках прав, пре­доставленных им собственником, и на основе иных титу­лов: пользователя, арендатора и т.п.

Одновременно следует учитывать, что собственник зе­мельного участка, владея им, обязан не нарушать права других собственников, землевладельцев, землепользовате­лей и арендаторов земли.

Правомочие пользования представляет собой юридичес­ки обеспеченную возможность извлечения из имущества его полезных свойств в процессе личного или хозяйствен­ного потребления имущества, предполагает вынесение предмета из круга возможных притязаний других лиц ради его использования в каких-то (необязательно определен­ных) целях в будущем времени. Подчеркнем, что право пользования - это и право, и обязанность собственника.

Правомочие пользования как субъективное право пред­полагает совершение собственником земли возможных действий по пользованию ею в пределах, установленных законодательством. Пользование и владение землей тесно взаимосвязаны. Владение землей подразумевает возмож­ность пользоваться ею, а также с учетом имеющихся пра­вил использовать ресурсы, находящиеся на ее поверхности и под землей и извлекать для себя пользу, выгоду, какой-либо доход. Собственник земли вправе осуществлять на ней самостоятельную хозяйственную деятельность, исполь­зовать не только верхний плодородный слой земли, но и имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты, а также эксплуатиро­вать другие полезные свойства земли.

Застройка земельного участка должна производиться с соблюдением градостроительных, строительных и иных норм и правил, а также требований земельного законода­тельства. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, собственник земельного участка приобре­тает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке (п. 2 ст. 264 ГК).

Собственник земельного участка не вправе самостоя­тельно изменить целевое назначение земли. Он не вправе перейти, например, с промышленного на сельскохозяйст­венное землепользование. Это касается, в первую очередь, земель, предоставленных в собственность граждан Респуб­лики Беларусь.

Право пользования земельным участком может быть реализовано по-разному. Так, собственник может исполь­зовать только природные свойства земли, выращивая, на­пример, разнообразные сельскохозяйственные культуры, производя посадки и посевы. Но собственник может ис­пользовать участок для строительства жилого дома, других хозяйственных построек и сооружений, соблюдая установ­ленные правила и нормы. Осуществляя свои правомочия по использованию земли, собственник не может при этом на­рушать права и защищаемые законом интересы других лиц (п. Зет. 210 ГК).

При характеристике правомочия пользования следует учитывать, что собственник на землю не является собст­венником минеральных ресурсов под землей. Его право собственности на землю не распространяется ниже опреде­ленного уровня под поверхностью земли. Собственнику земли не предоставлено право контролировать пространст­во над землей выше определенного уровня.

Право собственности бессрочно. Право собственности на землю представляет собой наиболее широкое по содер­жанию право. Оно дает возможность его обладателю - соб­ственнику свободно и самостоятельно осуществлять свои полномочия. Собственник земли наделен рядом исключи­тельных распорядительных действий. Право распоряжения включает всевозможные действия по определению юриди­ческой судьбы земли. Распоряжение землей может выра­жаться в двух основных формах: вещественной и правовой. Правовая форма состоит в праве собственника продать, об­менять, заложить земельный участок, передать его по на­следству, совершить в отношении земли другие распоряди­тельные действия. Например, передать земельные участки в собственность Республики Беларусь, отказаться от части участка, разделить его до установленных законом норм предоставления, образовать путем объединения общую со­вместную или долевую собственность, произвести отчуж­дение земельных участков (частей земельных участков), сдать их в залог, в аренду. Вместе с тем круг распоряди­тельных действий собственника ограничен земельным за­конодательством.

Не меньшее значение имеет и вещественная форма распоряжения землей. В нее включается право собственни­ка необратимо изменить назначение земли. Такое измене­ние происходит при перепланировке ландшафтов, застрой­ке земельного участка, затоплении земель при строительст­ве водохранилищ, переводе земель из одной категории в другую в случаях изменения целевого назначения земель.

Таким образом, субъективное право земельной собст­венности состоит в комплексе правомочий собственников по владению, пользованию и распоряжению землей, осуще­ствляемых собственниками самостоятельно, своей вла­стью, подчиняясь только требованиям законодательства.

Право земельной собственности следует отличать от других правомочий на землю.

Во-первых, право собственности - самое обширное по содержанию право. Оно предполагает наличие у собствен­ника таких правомочий, которых лишены другие пользова­тели земли.

Во-вторых, собственник земли при осуществлении сво­их прав независим от кого бы то ни было. Он должен под­чиняться только требованиям закона, совершая в отноше­нии земли разнообразные действия.

В-третьих, только собственник владеет землей на титу­ле собственности, все же другие лица - на основании иных прав.

В-четвертых, права собственника земли установлены законом. Собственность на землю может быть прекращена только в особом порядке и на условиях, установленных за­коном.

В-пятых, только собственник земли вправе распоря­диться ею в полном объеме. Он самостоятельно выбирает и способ распоряжения, права же всех иных владельцев и пользователей земли зависят от пожеланий и власти ее соб­ственника.

Собственник вправе требовать прекращения вмеша­тельства в его деятельность от любых других лиц, устране­ния любых препятствий, лишающих его возможности осу­ществлять право собственности.

Таким образом, следует сделать вывод о том, что право собственности на землю может быть реализовано собст­венником в полном объеме. Оно подлежит защите как субъективное право от вмешательств в дела собственника.

Право собственности как важнейшее вещное право и вещное правоотношение имеет свои особенности. Оно от­личается не только от обязательственных прав и правоот­ношений, но и от иных вещных правоотношений и вещных прав (права пожизненного наследуемого владения землей граждан, права постоянного или временного пользования землей, земельных сервитутов). Правоотношение земель­ной собственности как вещное правоотношение носит бес­срочный характер. Субъекту, владеющему землей на праве собственности, принадлежит право на предъявление виндикационного и негаторного иска.

**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.