**1. Понятие земельного права**

Понятие и предмет земельного права. *Земельное право – совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земли как природного ресурса, условия и средства производства в целях организации ее рационального использования и охраны, улучшения и воспроизводства плодородия почв, охраны прав и законных интересов субъектов земельных отношений.* Формы проявления:

*идеология земельного права* – концептуальная политика государства, направленная на обеспечение рационального использования и охраны земель, выполняющих незаменимую роль в развитии национальной экономики, претворения в жизнь радикальных экономических преобразований в целях экономического и социального возрождения страны*нормы земельного права* – обеспечивают правовую основу земельного строя РБ, организацию рационального использования и охраны земельных ресурсов и субъективных прав на землю*земельные правоотношения* – механизм материализации земельно-правовых норм в реальной действительности, т.е. государственное управление землями путем контроля исполнения и охраны земель, привлечение к ответственности за нарушение земельного законодательства и причинение вреда землям, стимулирование рационального использования и охраны земель. Принципы:

++множественности и правового равенства форм собственности на землю

+++нахождения земли в гражданском обороте

+++право самостоятельно хозяйствовать на земле и равенство всех субъектов

+++рационального использования

+++государственное управление землями

+++целевой характер использования земли и устойчивость права на землю

+++платности (земельный налог и арендная плата)

+++экологизации.

*Предмет регулирования земельного права – волевые общественные отношения, имеющие своим объектом землю (специфика).*+++Функции земли:

+++*для предприятий промышленности, транспорта, строительства, размещения населенных пунктов* – служит пространственным операционным базисом, местом для размещения зданий, сооружений, устройства путей сообщения

+++*для сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства* – служит не только всеобщим условием но и главным, основным средством производства, предметом труда. /// Свойства и особенности земли:

+++плодородие – определяет потребительскую стоимость земли, ее полезность и способность в соединении с трудом быть источником получения сельскохозяйственной и лесной продукции

+++естественная производительная способность земли не уменьшается, а увеличивается при правильном обращении с ней и рациональном ее использовании

+++пространственная ограниченность

+++постоянство местонахождения

+++незаменимость.

Земельные отношения носят объективный характер и являются экономическими отношениями. Т.к. земля становится объектом собственности, то это и обуславливает экономический характер земельных отношений. Земельные отношения входят в единую родственную группу природоресурсных отношений. Носят экологический характер.

**2. Источники земельного права**

Это НПА, которые используются для регулирования земельных отношений и содержат земельно-правовые норма. Имеют признаки, кот. соотв. ЗП как комплексной отрасли: множественность, обособленность, самостоятельность, согласованность источников.

Источники:

++по юр. силе

++по содержанию.

По юр. силе: − любые НПА в соответствии с иерархией установленной Зак-ом «О НПА».Основные положения ЗП закреплены в законодательных нормативных актах (Конституция, кодексы, законы, декреты(нету), указы). Конституция (ст. 13) – основы земельного строя. Кодексы – вкл. КоЗ специализирован(2008), а также кодексы др. отраслей (ГК, Лесной, Водный, о недрах) (УК, КоАП) Законы – практически не осталось никаких специал. «О платежах на землю»

«О мелиорации земель» «О гос. регистрации недвижимого имущества, прав на него, сделок с ним»«Об особо охрн. территории» Указы – «Об оценочной деятельности» По содержанию: Общие и специальные. Общие (НА других отраслей, в которых имеются земельно-правовые норма). Специальные (НПА, которые регулируют только земельные отношения и которые в совокупности составляют земельное законодательство). Разграничение сферы действия общего и специального законодательства – один из важных вопросов (ст, 2 КоЗ) (Устанавливает приоритет земельного законодательства в регулировании всех земельных отношений).

**3. Состав и виды земельных правоотношений**

*Земельные правоотношения:*

*+++ // правовая форма опосредования (упорядочения) земельно-правовыми нормами общественных отношений по поводу земли.*

*+++ /// общественные отношения, возникающие по поводу использования и охраны земель, урегулированные нормами земельного права.*

Виды: 1. *В зависимости от содержания, прав и обязанностей участников:*

*+++собственности на землю (основа)*

*+++в сфере государственного управления землями* выступают по форме как административно-правовые и носят служебный характер;

*+++в области использования земли* – по признаку производственности от права собственности на землю делятся:*//// непосредственного пользования* – использование земельного участка осуществляют юридические лица, граждане коллективы граждан, имеющие землю на праве частной или общей собственности *///// производного пользования* – использование земли осуществляют землепользователи, арендаторы, бывают:

*+++первичными* – земельный участок предоставляется в пользование собственником земли в установленном законом порядке

*+++вторичными* – отношение по использованию служебного земельного надела, предоставляемому работнику решением администрации предприятия из земель, находящихся в их пользовании.

*+++в области охраны земель* – в случаях нарушения земельного правопорядка, невыполнение обязанностей по рациональному использованию и охране земель, влекущие применение мер правовой ответственности и возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства. 2. *По целям, на которые направлены земельные правоотношения:*

*++++материальные* – урегулированные нормами ЗП взаимные права и обязанности участников земельных отношений

*++++процессуальные* – отношения, связанные с деятельностью соответствующих органов государства, имеющих целью реализацию земельных материальных правоотношений.

**4. Формы и виды права собственности на землю**

Право собственности на землю – закрепленные в правовых нормах отношения по присвоению земли (обычно). В силу особых свойств земли (естественно природное происхождение) присвоение рассматривается как экономическое господство (право собственности) над землёй. Право собственности определяет принадлежность земли.

Право собственности как правовой институт включает нормы, которые регулируют отношения по владению, пользованию и распоряжению землей. Это основной земельно-правовой институт. Он определяет характер земельного строя. Он объединяет все другие институты земельного оборота, которые производны от права собственности. Необходимо разграничение земельного и гражданского оборотов земельных участков. Земельные – все способы распределения и перераспределения земель, в результате которого возникают и прекращаются различные права по поводу земель (это может быть и гражданский, и административный обороты). Этот институт имеет комплексный характер: включает нормы разных отраслей права, в том числе – конституционное право (ст. 13), административное право (полномочия органов местного управления и самоуправления), гражданское право (правовая природа права собственности, содержание, способы защиты), земельное право (механизм реализации. Это не специфический земельно-правовой институт. Это часть права собственности вообще. Признаки права собственности: 1. право собственности по своей правовой природе отнесено к вещному праву (ст. 262 ГК); 2. по срокам всегда бессрочное право; 3. целевой характер права собственности (для государственных земель – распределение на категории и виды; для частных земель – целевое назначение земельных участков). Формы права собственности: 1. государственная; 2. частная; По видам разделения права собственности происходит по субъектам: 1. государство – государственная собственность; 2. частная собственность: А) собственность граждан; Б) собственность юридических лиц; *Как самостоятельный вид выделяют право собственности иностранных государств и международных организаций.* Обычное деление права собственности возможно по составу участков: 1. индивидуальная; 2. общая: А) совместная; Б) долевая

**5. Основание возникновения и прекращения права собственности на землю**

*Государственная собственность* возникает на основе издаваемых законодательных актов, в которых определяются перечни земель собственности РБ. *Муниципальная собственность* возникает на основе самостоятельно принимаемых решений об утверждении объектов и соответственно занятых ими земель, отнесенных к собственности районов, населенных пунктов. Основания возникновения права собственности на землю граждан и их объединений:

++административно-правовые акты по поводу земли (решения)++сделки по поводу земли (купля-продажа, дарение, наследование и т.д.) На органы местного управления (самоуправления) возложена регистрация и оформление документов о правах на земельные участки. Документ, удостоверяющий право собственности – *свидетельство на право собственности на землю*, включающее:

##правовые основания возникновения права собственности

##наименование собственника

##форму земельной собственности

##площадь земельного участка или земельной доли без выдела в натуре

##целевое назначение земель

##ограничение в использовании и обременении земель.

Свидетельство регистрируется в поземельной книге и ему присваивается регистрационный номер. Свидетельство служит основанием при совершении земельных сделок и иных действий по распоряжению земельными участками в соответствии с действующим законодательством.

Основание прекращения права собственности на землю:

+++изъятие земельного участка для государственных нужд, осуществляемое в установленном законом порядке, путем выкупа участка с учетом интересов собственника, включая возмещение стоимости земельного участка по договорной цене и причиненных убытков, в т.ч. упущенной выгоды

+++продажа земельного участка и совершение других сделок, связанных с переходом права собственности на землю

+++невыкуп земельного участка по закладной, когда было обращение взыскания залогодержателя на земельный участок путем его продажи с публичных торгов по решению арбитражного суда

+++совершение земельного правонарушения, влекущего по решению суда изъятие земельного участка у правонарушителя

+++заключение международного (двустороннего) договора, предусматривающего передачу земельного участка соседнему государству (демаркация границ).

**6. Субъекты и объекты права собственности на землю**

Государственная собственность

*Субъектом* является РБ как государство в целом. *Объектом* можно считать все земли РБ, кроме земель, предоставленных в частную собственность и собственность иностранных государств, международных организаций. Государственные земли как объект собственности по правовому режиму можно разделить на 2 группы: 1. земли некоторых категорий и видов, которые могут находиться только в собственности государства, перечень которых закреплен в ст. 13 КоЗ. Эти земли участвуют в гражданском обороте, но не могут сменить форму собственности. 2. земли, которые на данный момент находятся в собственности государства, но могут быть предоставлены в собственность других субъектов (частную, иностранных государств и т.д.). Для этих земель не определена их принадлежность. Особенность государственной собственности: единство объекта и субъекта, т.е. 1S и 1O. Для всех государственных земель действует единый механизм распределения этих земель и единый механизм управления ими. Право собственности на землю иностранных государств, международных организаций

*Субъекты* – любые иностранные государства и любые международные организации независимо от международно-правового статуса. При предоставлении права собственности этим субъектам применяется принцип целевого назначения земельного участка. *Объекты* – земельные участки, которые предоставляются для целевого назначения. Ст. 12 КоЗ определяет, для какой цели земля им предоставляется. Предоставляется в порядке, определенном Президентом, по решению Президента им в соответствии с международным договорам, который заключается между международным субъектом и Правительством РБ. Порядок предоставления земельных участков определен Положением «О предоставлении иностранным государствам….», который утвержден Указом Президента №563 от 17 декабря 2003 г. Предоставляется участок на платной основе. Размер определен в международном договоре. Это участок предоставлен международным субъектам на условии взаимности. На предоставленный земельный участок сохраняется юрисдикция РБ. Участок – это имущественный объект. Он не становится территорией иностранного государства. Частная собственность. Признана (введена в земельное законодательство) частная собственность в 1990 г. С 1993 г. появился механизм реализации частной собственности. Круг субъектов ограничен. Частная собственность: 1. физических лиц; 2. юридических лиц; *Физическими лицами*, которые могут быть субъектами на землю в ст. 12 названы граждане РБ. *Субъектами* частной собственности *юридических лиц* – любые юридические лица РБ, независимо от их уставной правоспособности и организационно-правового статуса. *Объект* – индивидуально определенный земельный участок, предоставленный для определенных целей и в установленных размерах. Право собственности граждан ограничены потребительскими целями (ст. 12 КоЗ). (строительства и (или) обслуживания жилого дома; ведения личного подсобного хозяйства и т.д.) Право собственности юридических лиц – перечень целей, для которых земельные участки предоставляются, законодательством не оговариваются. Это любые земельные участки, предоставленные для уставных целей, за исключением тех земель, которые не подлежат передаче в частную собственность (ст. 13 КоЗ).

**7. Правовое регулирование сделок с земельными участками**

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки и переходить по наследству в соответствии с гражданским законодательством с учетом ограничений, установленных настоящим Кодексом, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами. Сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются при сохранении целевого назначения земельных участков, а также при наличии документов, удостоверяющих права на эти участки. Статья 48. Недействительность сделок с земельными участками и правами на нихДоговоры купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки земельных участков, предоставленных в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование либо аренду, недействительны. *Сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду,* передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ, если за право заключения договора аренды земельного участка в соответствии с частью одиннадцатой статьи 31 настоящего Кодекса плата не взималась или указанные сделки совершены без согласия арендодателя, недействительны. Недействительными являются сделки с земельными участками и правами на земельные участки, на которые отсутствуют документы, удостоверяющие права на эти земельные участки. Сделки, указанные в частях первой – третьей настоящей статьи, являются ничтожными и влекут за собой последствия их недействительности, предусмотренные гражданским законодательством. Статья 49. Форма и государственная регистрация сделок с земельными участками и правами на нихСделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, а также сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются в письменной форме в порядке, установленном гражданским законодательством, и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Сделки, совершенные с несоблюдением формы или требования о государственной регистрации сделок с земельными участками, являются ничтожными и влекут за собой последствия их недействительности, предусмотренные гражданским законодательством. Статья 50. Особенности ипотеки земельных участков и залога права аренды земельных участков.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком. Земельные участки, находящиеся в частной собственности и предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут являться предметом ипотеки только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Залогодателями земельных участков могут быть лица, которым земельные участки предоставлены в частную собственность, а залогодателями права аренды земельных участков – арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата. Статья 51. Особенности отчуждения (купли-продажи, дарения, мены) земельных участков, находящихся в частной собственности.

*Граждане, являющиеся собственниками* земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским (городов областного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетам, а также отчуждать (продавать, дарить, обменивать) гражданам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель., отчуждения земельных участков областному, Минскому городскому, городскому (города областного подчинения), районному, сельскому, поселковому исполнительному комитету в соответствии с его компетенцией;…, дарения гражданами земельных участков близким родственникам;, отчуждения земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями;

отчуждения земельных участков, предоставленных для ведения коллективного садоводства;, отчуждения земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства;., отчуждения земельных участков, приобретенных на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность.

++Отчуждение земельных участков и расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений) осуществляется одновременно, за исключением отчуждения указанных строений на снос.