

Земельное право на современном этапе



Беларусь

Согласно статье 13 Конституции Республики Беларусь

- ▣ недра, воды и леса составляют исключительную собственность государства.
- ▣ Земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства.
- ▣ Государство предоставляет всем равные права для осуществления хозяйственной и иной деятельности, кроме запрещенной законом, и гарантирует равную защиту и равные условия для развития всех форм собственности.

Нормы действующего в стране законодательства позволяют участвовать в гражданском обороте (купле-продаже, аренде) примерно 5 % земель. Из них 7 % выкуплено в частную собственность.

Основная цель земельной реформы

сформировать микро- и макроэкономическую систему хозяйствования, обеспечивающую устойчивое развитие и последовательное повышение эффективности использования земельного фонда страны, а на его базе и агропромышленного производства, гарантию продовольственной безопасности государства посредством увеличения объемов производства сельскохозяйственной продукции до прогнозируемого уровня.

Для выполнения поставленных целей реформой предусматривается:

- задействовать внутриотраслевые резервы для дальнейшего расширенного воспроизводства сельскохозяйственной продукции;
- на основе интенсивных методов хозяйствования нарастить объемы производства и сбыта сельскохозяйственной продукции, достаточные для стабильного и сбалансированного функционирования внутреннего продовольственного рынка, увеличить поставки сельскохозяйственной продукции на экспорт с целью привлечения в республику иностранной валюты;
- создать условия для устойчивого развития социальной инфраструктуры села.
 - Достижение намеченных целей планируется обеспечить через:
- совершенствование экономических отношений между юридическими лицами в АПК;
- – технико-технологическое переоснащение сельскохозяйственного производства;
- – увеличение объемов жилищного строительства на селе;
- – повышение уровня научного обеспечения АПК.

Право государственной собственности на землю следует рассматривать с нескольких позиций, а именно, как:

правовой институт

субъективное
право

важнейшее
вещное право

вид земельного
правоотношения -
правоотношение
государственной
собственности

юридический факт

Право государственной собственности на землю как правовой институт представляет собой совокупность правовых норм, закрепляющих землю за государством в его собственность.

Государственная организация современного общества вызывает к жизни отношения государственной собственности как главной (хотя и не единственной) формы реализации экономических связей.

Государственная организация современного общества вызывает к жизни отношения государственной собственности как главной (хотя и не единственной) формы реализации экономических связей.

Основные законоположения, относящиеся к данному институту, содержатся в Конституции Республики Беларусь, ПК Республики Беларусь, Законе Республики Беларусь от 05.05. 1998 г. “Об объектах, находящихся только в собственности государства”, Кодексе о земле, Лесном и Водном кодексах и в ряде других нормативных правовых актах.

В отношении земельной собственности - земель, не находящихся в собственности граждан и юридических лиц, - государство действует и как публичный субъект, и как частноправовой участник.

Публично-правовые функции государства как собственника

учет земель

контроль за их использованием

привлечение к ответственности

регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними

Использование средств государственного принуждения

Следует указать, что государство является самостоятельным участником отношений, регулируемых гражданским законодательством, и самостоятельным участником отношений, регулируемых земельным законодательством.

Право государственной собственности на землю характеризуется рядом признаков, отличающих его от частной собственности.

- Во-первых, в собственности государства может находиться любое имущество, в том числе и изъятое из оборота и ограниченное в обороте (как земля).
- Во-вторых, в собственности государства находится большее количество земель, чем в частной собственности. Частная собственность на землю ограничена как размерами земельных участков, так и кругом участников.
- В-третьих, государство приобретает имущество как по основаниям, являющимся общими для всех субъектов права, так и по присущим только ему.
- В-четвертых, государство само устанавливает рамки своих прав собственника и пределы их осуществления. Закрепив права собственника в законах, государство затем подчиняет свою деятельность им же установленному праву. Государство одновременно выступает как собственник земли и носитель политической власти - политический суверен, осуществляющий территориальное верховенство.

Право владения землей государства подлежит прекращению только в случае приватизации земли. Порядок и условия такого отчуждения (передачи земли) устанавливаются государством. Владение же землей на праве собственности иными (кроме государства) субъектами может быть прекращено и ограничено.

Так, например, государство может установить право прохода, проезда через участок собственника, ограничить высотность возводимых им строений, потребовать их сноса в случае нарушений правил застройки. Ему предоставлено право изымать земельные участки для государственных и общественных нужд, а также у нарушителей земельных предписаний.

Право пользования состоит в возможности извлекать из земли полезные свойства, использовать ее природные качества для удовлетворения общественных потребностей и интересов. Государство само пользование землей не осуществляет. Земля используется в процессе производства не самим государством, а различными юридическими и физическими лицами: владельцами, пользователями, арендаторами.



- С целью стимулирования рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивания социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества и местоположения введена плата за землю. Формами платы за земельные участки являются земельный налог или арендная плата. Субъектами платы за землю в форме земельного налога являются собственники земельных участков, землевладельцы и землепользователи, осуществляющие любые виды деятельности.
- Порядок налогообложения, ставки земельного налога и предельный размер арендной платы за земельный участок устанавливаются законодательством Республики Беларусь.
- Право распоряжения землей - это установление, изменение либо прекращение правоотношений по поводу земли как объекта права, осуществляемое государством.

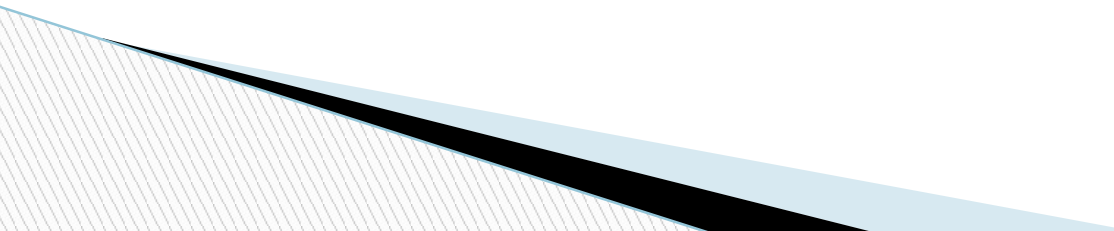
Содержание земельных распорядительных полномочий государства существенно отличается от одноименных имущественных правомочий собственника. Государство:

- а) устанавливает и изменяет целевое (хозяйственное) назначение земель;
- б) распределяет и перераспределяет землю между землевладельцами, землепользователями;
- в) передает земельные участки в частную собственность;
- г) выкупает землю у частных собственников;
- д) устанавливает условия и порядок, формы землевладения и землепользования;
- е) контролирует использование и охрану земель.

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ



- Право государственной собственности включает и управление земельным фондом. За рамками правомочий владения, пользования и распоряжения землей остаются земельные полномочия, связанные с учетом земель, землеустройством, мониторингом и др. В этой связи в теории земельного права выделяют самостоятельное земельное правомочие - управление землей - и рассматривают его в качестве элемента содержания права государственной собственности на землю.

- Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов:
 - - земли сельскохозяйственного назначения;
 - - земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
 - - земли лесного фонда;
 - - земли водного фонда;
 - - земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
 - - земли общего пользования.
- 

Право частной собственности

▣ В юридической литературе подчеркивается, что право как частной, так и государственной собственности не имеет абсолютного характера. Это означает, что государство не может осуществить правомочия собственника, не учитывая интересов других государств, а в ряде случаев - и иных земельных собственников, владельцев и пользователей земли.



- Объектами права частной собственности на землю выступают земельные участки. Земельное законодательство нормирует предельные размеры частных земельных владений. Так общая площадь земельных участков, приобретаемых в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства, не должна превышать 1 гектара для граждан, проживающих в сельских населенных пунктах, поселках городского типа. Причем, в общую площадь земельного участка, предоставляемого для ведения личного подсобного хозяйства, включается и площадь земельного участка, имеющегося при доме.

Земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома передаются гражданам Республики Беларусь в частную собственность сельскими (поселковыми), городскими (городов областного подчинения и города Минска), районными исполнительными и распорядительными органами в размерах:

- - в городах - от 0,05 до 0,15 гектара;
- - в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - от 0,15 до 0,25 гектара.

В соответствии со ст. 12 Кодекса Республики Беларусь о земле в частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные для:

- - строительства и (или) обслуживания жилого дома;
- - обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме;
- - ведения личного подсобного хозяйства;
- - коллективного садоводства;
- - дачного строительства.



- Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.



Гражданам - собственникам земельных участков предоставлено право передавать их полностью или частично в аренду. Граждане Республики Беларусь, в частной собственности которых находятся земельные участки, приобретенные для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства и дачного строительства, могут передавать их гражданам Республики Беларусь в аренду при условии сохранения целевого назначения земель, а также с учетом того, что жилые дома, дачи и садовые домики могут передаваться в аренду только вместе с земельным участком в размерах, предусмотренных действующим Кодексом о земле.

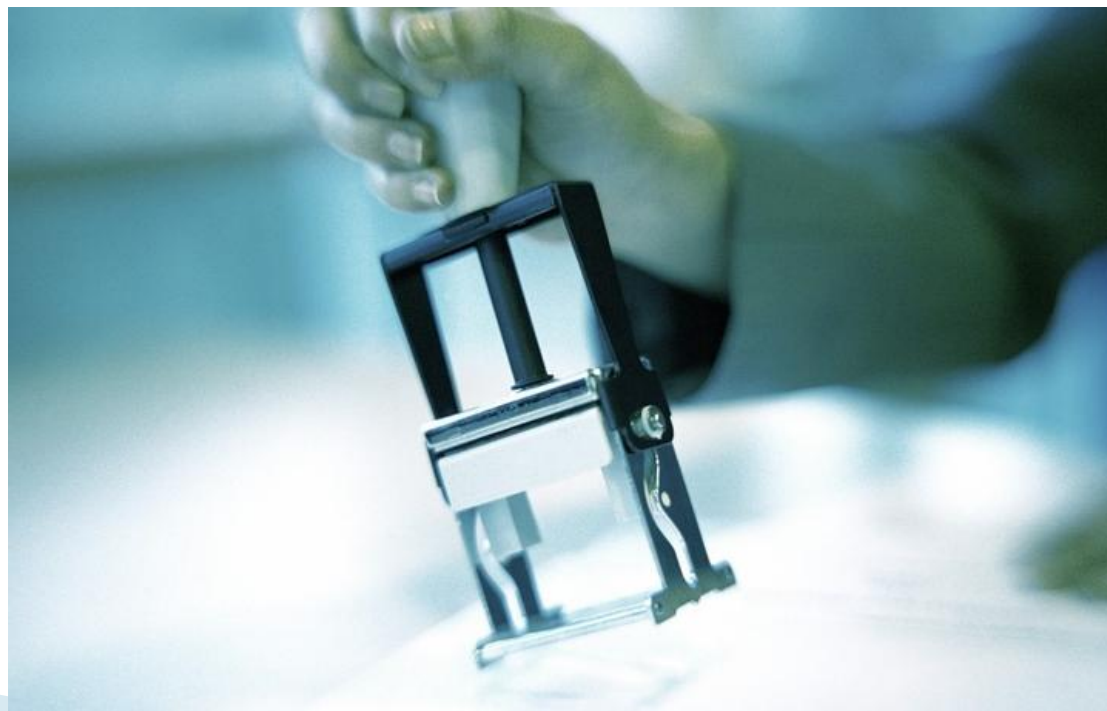


- Частные земельные собственники имеют право на компенсацию затрат в случае изъятия земельного участка или добровольного отказа от него. Они вправе требовать возмещения убытков, причиненных ограничением их прав, связанных с установлением санитарных, защитных и охранных зон вокруг промышленных и иных объектов.
- Собственники земли могут нести дополнительные расходы на восстановление зданий и сооружений, поврежденных в результате просадок земной поверхности при разработке месторождений полезных ископаемых. Они определяются исходя из сметной стоимости строительства новых и реконструкции существующих зданий и сооружений, стоимости комплекса защитных мероприятий, включая стоимость проектно-изыскательских работ.
- Допускается добровольное безвозмездное отчуждение земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь, юридических лиц Республики Беларусь, в собственность Республики Беларусь

□ **Собственники земельных участков имеют право:**

- - продать участок. Реализуя право распоряжения, собственник земли вправе произвести ее отчуждение, в том числе продажу, либо исполнительному и распорядительному органу, либо физическому лицу. Односторонние и двусторонние сделки по распоряжению землей совершаются собственниками земли независимо от сроков приобретения права собственности на участок;
- - дополнительно купить земельный надел в пределах установленного размера;
- - в установленном порядке требовать установления и прекращения земельного сервитута.

- Поскольку земельные участки отнесены к недвижимому имуществу, их собственники обязаны регистрировать земельную недвижимость, права на нее и сделки с ней.





- Право частной собственности на земельные участки прекращается по решению областного, Минского городского, городского (города областного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией либо по постановлению суда:
- - при отчуждении земельного участка лицам, которые в соответствии с действующим законодательством не могут являться собственниками земельных участков;
- - при добровольной передаче земельных участков в государственную собственность;
- - при изъятии земельного участка для государственных нужд;
- - при ликвидации негосударственного юридического лица Республики Беларусь;
- - в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным;
- - в случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства;
- - при признании земельного участка бесхозным.