

УДК 349.4 (476) (075.8)

ПРАВА ГРАЖДАН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**И.И. ПАНТЕЛЕЕВА***(Полоцкий государственный университет)*

Проведено сравнение пяти видов прав граждан Республики Беларусь на земельные участки: права частной собственности, права пожизненного наследуемого владения землей, права временного пользования, права на служебный надел, права аренды. Предлагается сократить количество правовых форм использования земель гражданами до трех: права собственности, права аренды и права на служебный земельный надел. Данная мера не ухудшит правовое положение граждан по использованию земли, не уменьшит объем их земельных прав, но позволит значительно упростить земельное законодательство в области предоставления земель гражданам.

Правовой институт земель граждан имеет большое социальное и политическое значение. Вопрос о правах граждан на землю был актуален во все исторические времена и во всех странах, остается актуальным в настоящее время и, видимо, не утратит своего значения и в будущем, так как Земля является естественным местом обитания человека, она ограничена в пространстве и незаменима.

Согласно пункту 52 Плана подготовки законопроектов на 2003 год, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 8 января 2003 года № 8 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 7 мая 2003 года № 189), в 2003 году должен был быть подготовлен и в июне 2004 года представлен на рассмотрение в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь проект Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Беларусь о земле».

В соответствии с новой редакцией Кодекса Республики Беларусь о земле стратегией государства должна стать постепенная эволюция структуры прав на земельные участки (для граждан и юридических лиц) от пяти типов - права собственности, права пожизненного наследуемого владения, права постоянного пользования, права временного пользования, права аренды - к предоставлению земельных участков, как правило, на правах собственности и правах аренды [1]. При этом предлагается сохранить право получать земельные участки в постоянное пользование только за государственными органами и учреждениями, казенными предприятиями, организациями, которым предоставлено право оперативного управления объектами, находящимися только в собственности государства.

Проанализируем, не ущемляет ли предполагаемое изменение структуры прав на земельные участки права граждан по использованию земли. В соответствии с Конституцией Республики Беларусь и Кодексом Республики Беларусь о земле все граждане Республики Беларусь имеют равные права, в том числе и равные земельные права. Земельное законодательство предоставляет возможность гражданам Республики Беларусь использовать земельные участки на праве частной собственности, праве пожизненного наследуемого владения, праве временного пользования, праве аренды и в качестве служебного земельного надела. Выбор правовой формы использования земельного участка заинтересованное лицо осуществляет самостоятельно в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь. Однако при этом существуют следующие ограничения:

- в частную собственность земельные участки предоставляются только гражданам Республики Беларусь, постоянно проживающим на территории Республики Беларусь или приравненным к ним;
- служебные наделы предоставляются не всем гражданам, а только работникам отдельных отраслей народного хозяйства: транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, связи, водного, рыбного, охотничьего хозяйства и др.

Перечень категорий работников, имеющих право на служебный надел определяется Советом Министров Республики Беларусь. Здесь следует согласиться с мнением проф. Б.В. Ерофеева, что это особое исключение из всеобщих прав граждан на землю продиктовано интересами стимулирования притока работников в определенные отрасли народного хозяйства и не является нарушением конституционного равноправия граждан на земельные участки [2]. По мнению автора, право на служебный надел следует сохранить и в дальнейшем в новой редакции Кодекса Республики Беларусь о земле.

Основным принципом земельного права является строго целевое использование земли. Если земельный участок не используется по целевому назначению или используется, но не по целевому назначению, то за такое нарушение земельного законодательства предусмотрено изъятие земельного участка у гражданина.

В частную собственность земельные участки передаются для следующих целей:

- для ведения личного подсобного хозяйства;
- строительства и обслуживания жилого дома;
- ведения коллективного садоводства и для дачного строительства.

В пожизненное наследуемое владение земельные участки предоставляются:

- для строительства и обслуживания жилого дома;
- ведения личного подсобного хозяйства;
- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для коллективного садоводства;
- дачного строительства;
- традиционных народных промыслов;
- в случае получения по наследству или приобретения жилого дома.

Как видим, четыре цели совпадают при получении земельного участка в частную собственность и в пожизненное наследуемое владение. Арендовать земельные участки можно для любых целей на основании договора аренды. Перечень целей, для которых можно использовать земельный участок на праве аренды законодателем, не определен (не ограничен). Во временное пользование земельные участки передаются для сенокосения и для выпаса скота.

Права собственников, землевладельцев и землепользователей по использованию земельных участков одинаковы. В соответствии со статьей 64 Кодекса Республики Беларусь о земле они имеют право:

- самостоятельно хозяйствовать на земле;
- использовать земельные участки в соответствии с целями, для которых они предоставлены;
- собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, когда земельный участок передан в аренду;
- использовать в установленном порядке для своих нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые: торф, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;
- возводить в установленном порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения;
- в установленном порядке проводить осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы;
- в случае изъятия земельного участка или добровольного отказа от него получить полную компенсацию затрат на повышение плодородия земли;
- добровольно отказаться от земельного участка;
- требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Различаются только права собственников, землевладельцев и землепользователей по распоряжению земельными участками. Временные пользователи земли вообще не могут распоряжаться земельным участком. Граждане, имеющие земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, могут передавать его по наследству и обмениваться земельными участками. Однако такая возможность определения юридической судьбы земельного участка имеет значение лишь для граждан, на участках которых не расположены строения, так как согласно статье 55 Кодекса Республики Беларусь о земле при переходе права собственности на строение переходит и право пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью). Собственники земли могут передавать земельный участок по наследству и совершать с ним различные сделки: купли-продажи, мены, дарения, передачи в залог, в аренду. Земельные участки, принадлежащие гражданам на праве частной собственности, могут быть объектом рентных отношений, в том числе пожизненного содержания с иждивением (ст. 557 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Обязанности собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей одинаковы. Они обязаны:

- обеспечивать использование земельных участков в соответствии с целевым назначением и условиями их предоставления;
- эффективно использовать предоставленные им земельные участки, повышать их плодородие, применять природоохранные технологии производства, не допускать ухудшения экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;
- осуществлять комплекс мероприятий по охране земель;
- своевременно вносить плату за земельные участки;
- не нарушать права других землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков, а также арендаторов земельных участков;
- в установленном порядке обеспечивать предоставление земельного сервитута.

Институт пожизненного наследуемого владения землей появился в Основах земельного законодательства Союза ССР и союзных республик в 1990 году как компромисс между сторонниками и противниками права частной собственности на землю. Эти нормы были восприняты Кодексом Белорусской ССР о земле 1991 года и закреплены в действующем Кодексе Республики Беларусь о земле 1999 года.

Поскольку земельное законодательство Республики Беларусь признало частную собственность на землю, то в настоящее время, видимо, следует отказаться от права пожизненного наследуемого владения землей, как это сделано уже в Российской Федерации. В соответствии со статьей 21 Земельного Кодекса Российской Федерации: «Право пожизненного наследуемого владения земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения настоящего Кодекса сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается... Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком проводится на основании свидетельства о праве на наследство». Причем каждый гражданин Российской Федерации имеет право однократно бесплатно приобрести в собственность находящийся в его пожизненном наследуемом владении земельный участок [3].

Однако при изъятии права пожизненного наследуемого владения в Республике Беларусь необходимо расширить перечень целей, для которых земельные участки могут передаваться в частную собственность, такими целями, как ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, для традиционных народных промыслов и в случае приобретения или получения по наследству жилого дома.

Земельные участки, предоставляемые в настоящее время на праве временного пользования гражданам, имеющим в собственности скот, для сенокосения и выпаса скота, а также для огородничества тем гражданам, у которых нет земельных участков в частной собственности или в пожизненном наследуемом владении, или имеющим их в меньших размерах, чем установлено земельным законодательством, можно в дальнейшем предоставлять на праве аренды, а право временного пользования землей исключить из земельного законодательства. При этом арендная плата не должна устанавливаться выше ставок земельного налога, который уплачивает землепользователь.

Таким образом, предлагаемые изменения земельного законодательства в виде сокращения пяти правовых форм использования земли гражданами Республики Беларусь, существующих в настоящее время (права частной собственности на землю, права пожизненного наследуемого владения землей, права временного пользования, права аренды и права на служебный надел), до трех (права частной собственности, права аренды и права на служебный надел для отдельных категорий работников определенных отраслей народного хозяйства) не ухудшит правовое положение граждан по использованию земли, не уменьшит объем их земельных прав, но позволит значительно упростить земельное законодательство в области предоставления земель гражданам и сократить систему регистрации земельных прав.

Результаты сравнения пяти видов прав граждан на землю, можно представить в виде таблицы.

Виды прав граждан на землю в Республике Беларусь

Основания сравнения	Виды права				
	Право частной собственности	Право пожизненного наследуемого владения	Право временного пользования	Служебный земельный надел	Аренда
1	2	3	4	5	6
1. Объект	Земельный участок				
2. Субъект	Граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие на территории Беларуси или приравненные к ним	Граждане Республики Беларусь	1. Граждане, имеющие земельные участки на праве собственности и праве пожизненного наследуемого владения в меньших размерах, чем это разрешено Кодексом о земле. 2. Граждане, имеющие в собственности скот	Некоторые категории работников отраслей народного хозяйства: транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, водного, рыбного, охотничьего хозяйства	Физические лица: иностранные граждане, лица без гражданства, граждане Республики Беларусь

Окончание таблицы

1	2	3	4	5	6
3. Цели	1. Для личного подсобного хозяйства. 2. Для строительства и обслуживания жилого дома. 3. Для коллективного садоводства. 4. Для дачного строительства	1. Для личного подсобного хозяйства. 2. Для строительства и обслуживания жилого дома. 3. Для коллективного садоводства. 4. Для дачного строительства. 5. Для крестьянского (фермерского) хозяйства. 6. Для традиционных народных промыслов. 7. В случае получения по наследству или приобретению жилого дома	1. Для огородничества. 2. Для сенокосения и выпаса скота	1. Пахотные земли. 2. Сенокосы	Любые цели, перечень целей законодательно не определен
4. Основания возникновения	1. В результате сделки. 2. По наследству	1. Решение исполнительного и распорядительного органа. 2. По наследству	Решение исполнительного и распорядительного органа	Решение администрации предприятия, организации	1. Договор аренды. 2. Если арендодатель – исполнительный и распорядительный орган, то решение этого органа власти
5. Сроки	Бессрочно	Пожизненно	Краткосрочное – до 3-х лет; долгосрочное – от 3 до 10 лет	Пока работник состоит в трудовых отношениях с работодателем (законом предусмотрены случаи сохранения права на служебный надел при прекращении трудовых отношений)	В соответствии с договором аренды, но не более 99 лет; для земель сельскохозяйственного назначения не менее 5 лет

ЛИТЕРАТУРА

1. Кузнецов Г.И., Гаев А.А. О проекте Закона Республики Беларусь «О внесении изменений и дополнений в Кодекс Республики Беларусь о земле» // Земля Беларуси. - № 3. - 2003.
2. Ерофеев Б.В. Земельное право: Учеб. для высш. юрид. учебных заведений. - М.: МЦУПЛ, 1999. - 560 с.
3. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М.: Юристь, 2002. - 782 с.