

УДК 349.414(476)

## **СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Пирожникова Т.В.**

УО «Гродненский государственный аграрный университет»  
г. Гродно, Республика Беларусь

Право собственности на землю рассматривается в субъективном и объективном смыслах. В субъективном смысле оно представляет собой закрепленную за собственником возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком в пределах, установленных законом. В объективном значении – как правовой институт – право собственности на землю представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют отношения по владению, пользованию и распоряжению землей как объектом хозяйственной эксплуатации. Право собственности на землю в соответствии со ст. 2 Кодекса Республики Беларусь о земле выступает в двух формах: государственной и частной. Объектом права государственной собственности являются все земли Республики Беларусь, кроме земель, переданных в частную собственность и собственность иностранных государств. Объектом права частной собственности на землю являются ин-

дивидуально-определенные земельные участки (или их части), которые передаются гражданам и юридическим лицам для определенных целей и в установленных размерах. Самостоятельным видом права собственности на землю в настоящее время выступает право собственности на землю иностранных государств.

Право землевладения и землепользования производны от права собственности на землю, государственной или частной, что вытекает из ст. 262 ГК, согласно которой земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, а также срочного пользования, в том числе в аренду. Право землевладения и землепользования по содержанию ограничены, они всегда уже прав собственника, который может предоставлять землю другим лицам только в пределах тех полномочий, которыми обладает сам. Как субъективное право на землю право землевладения и право землепользования представляет собой юридическую возможность владеть и пользоваться землей для определенных целей.

Право землевладения и землепользования как поземельные титулы могут иметь различную правовую природу. Они включают в себя: вещные права – право пожизненного наследуемого владения землей, право постоянного пользования землей, земельные сервитуты; обязательственное право – аренда земли; права, имеющие административно-правовую природу – временное землепользование, основанное на административном акте, использование земель на условиях временного занятия.

В настоящее время ст. 10 Кодекса Республики Беларусь о земле предусматривает только пожизненное наследуемое владение земельными участками, предоставленными гражданам Республики Беларусь. Право пожизненного наследуемого владения землей является самостоятельным вещным правом (ст. 217 ГК). Право землевладения характеризуется наибольшей устойчивостью по сравнению с другими ограниченными правами на землю. Оно всегда бессрочно (пожизненное владение), при определенных условиях может переходить после смерти землевладельца к лицам, которые являются его наследниками (наследуемое владение). Круг субъектов и целей права землевладения ограничен. Землевладельцами могут быть только граждане Республики Беларусь, которым земельные участки предоставляются для целей, указанных в ст. 69 Кодекса Республики Беларусь о земле: для строительства и обслуживания жилого дома; для ведения личного подсобного хозяйства; для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; для ведения коллективного садоводства; для дачного строительства; для

традиционных народных промыслов; в случае получения по наследству или приобретения жилого дома. Граждане-землевладельцы обладают наибольшей самостоятельностью правомочий по использованию земельных участков. Они могут обменивать между собой земельные участки, передавать имеющийся у них участок, если на нем отсутствуют строения, по наследству в порядке, устанавливаемом Советом Министров (ст.ст. 59, 92 Кодекса Республики Беларусь о земле).

В соответствии со ст.8 Кодекса Республики Беларусь о земле земельные участки предоставляются в постоянное и временное пользование. Постоянным, как указано в ст. 9 Кодекса Республики Беларусь о земле, признается пользование земельным участком без заранее установленного срока. Субъектами постоянного и временного землепользования являются юридические лица Республики Беларусь, которым земельные участки могут предоставляться для любых уставных целей, и граждане Республики Беларусь, в случаях, предусмотренных законодательством. В отдельных случаях законодательство специально оговаривает (закрепляет) право постоянного пользования юридических лиц – например, сельскохозяйственных предприятий для ведения товарного сельского хозяйства (ст. 99 Кодекса Республики Беларусь о земле), кооперативов по строительству и эксплуатации открытых стоянок или гаражей для хранения транспортных средств (ст. 74 Кодекса Республики Беларусь о земле), садоводческих товариществ (ст. 76 Кодекса Республики Беларусь о земле). Временное пользование земельным участком, в соответствии со ст. 9 Кодекса Республики Беларусь о земле, может быть краткосрочным – до 3 лет, и долгосрочным – от 3 до 10 лет.

Основанием возникновения права частной собственности на землю юридических лиц и граждан Республики Беларусь являются: административно-правовые акты и сделки по поводу земли. Основанием возникновения права собственности иностранного государства на землю является договор, заключенный с Советом Министров Республики Беларусь (ст. 37 Кодекса Республики Беларусь о земле). Местонахождение постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения согласовывается с Министерством иностранных дел Республики Беларусь.

Основаниями прекращения права государственной собственности на землю служат действия, которые приводят к возникновению права собственности у других субъектов, а именно - передача земельных участков в собственность иностранного государства и частную собственность юридических лиц и граждан Республики Беларусь. Право частной собственности на землю прекращается: на основании решения со-

ответствующего исполнительного и распорядительного органа: на основании решения суда (ст. 53 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Таким образом, содержание права землевладения и землепользования составляют взаимосвязанные, неотделимые друг от друга правомочия владения и пользования землей. Правомочие владения проявляется в правах по обладанию земельным участком. Правомочие владения земельным участком является предпосылкой пользования, которое выражается в правах и обязанностях по использованию земли. При этом следует учесть и то, что объем и содержание прав и обязанностей зависит от целевого назначения земельного участка, формы использования земли, субъектов, которые используют земельный участок.