

Н. Г. Станкевич

ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН

Законодательство о праве собственности на землю граждан по своей сути представляет собой новейшее нормотворчество. Оно регулирует отношения собственности не только в новых социально-экономических условиях, но и в условиях существенного расширения прав и свобод граждан. Перемены коснулись и оснований приобретения земли в собственность граждан. Дореформенное земельное законодательство не предусматривало права частной собственности, и, следовательно, не было частных собственников на землю. Кодекс о земле Республики Беларусь, который вступил в силу с 1 января 1999 г., закрепил, наряду с государственной, право частной собственности граждан Республики Беларусь, а также собственность иностранных государств на земельные участки. Одновременно Кодекс о земле содержит гл. 10 «Наследование земельных участков» и гл. 17 «Сделки с земельными участками». Это является новым как для законодательного акта такого уровня, так и для земельного законодательства вообще, поскольку хорошо известно, что урегулирование различного рода сделок – прерогатива гражданского законодательства. Об этом весьма определенно высказался Е. А. Суханов. Он подчеркнул, что к институтам гражданского (частного) права относятся право собственности и другие вещные права на землю, сделки с земельными участками и наследование земельных участков¹.

Вместе с тем подробной классификации оснований приобретения гражданами в собственность земельных участков ни действующее гражданское законодательство, ни земельное законодательство не содержат. Данное положение не может быть признано нормальным, поскольку не все основания приобретения права собственности вообще применимы к такому специфичному объекту, как земля.

В силу ст. 30 Кодекса о земле, названной как «Основания возникновения права на земельный участок», право собственности на земельный участок возникает с момента получения документов, удостоверяющих это право. До получения документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок, собственнику земельного участка запрещается отчуждать его, сдавать в аренду или в залог.

Очевидно, что в данной статье, как и в других статьях гл. 4 Кодекса о земле «Предоставление земельных участков в пользование, пожизненное наследуемое владение, передача земельных участков в частную собственность», речь идет только об одном из оснований приобретения земельных участков в собственность граждан – их передаче в порядке отвода. Однако это основание не подкреплено законодательно, поскольку ч. 2 ст. 24 Кодекса о земле установлено, что такая передача возможна в случаях, предусмотренных законодательством Республики Беларусь. Вместе с тем, специально нормативного правового акта Президента Республики Беларусь, как это предусмотрено ч. 5 ст. 24 Кодекса о земле, до настоящего времени не принято.

Основаниями возникновения права собственности являются различные правопорождающие юридические факты. В юридической литературе их еще называют титулами собственности. Право собственности на землю как титульное владение может приобретаться различными способами. Право частной собственности граждан на земельные участки как важнейшее вещное право может возникать по следующим основаниям: из договоров и иных сделок, предусмотренных законом; из актов государственных органов и местных исполнительных и распорядительных органов; из судебного решения, установившего право собственности на землю; вследствие событий, с которыми закон связывает наступление гражданско-правовых последствий, а также по иным основаниям.

Основание приобретения права собственности граждан на земельные участки могут быть классифицированы на первоначальные и производные.

Под первоначальными основаниями теория права и практика понимает такие способы, при которых право собственности возникает впервые, поскольку объект не находился в чьей-либо собственности. Поэтому порядок приобретения таких объектов определяется только законом, но не соглашением сторон или односторонними волевыми действиями прежнего собственника.

Под производными способами понимаются такие, при которых право собственности на вещь возникает по воле предшествующего собственника, в порядке правопреемства, чаще всего по договору с прежним собственником. К числу таких способов приобретения права собственности относится возникновение этого права на основании договора или иной сделки об отчуждении земли, в порядке наследования после смерти гражданина. Причем, приобретение права собственности

одним гражданином влечет за собой прекращение аналогичного права у другого.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 219 право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В соответствии со ст. 87 Кодекса о земле земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь, могут являться предметом купли-продажи, дарения, залога, обмена, аренды в порядке, определенном законодательством Республики Беларусь. Наследование земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь, осуществляется согласно законодательству Республики Беларусь.

Различия первоначальных и производных способов приобретения права собственности проявляются в наличии или отсутствии правопреемства, т. е. преемства прав и обязанностей собственников земли. При этом надо иметь в виду следующее важное правило. Смена земельного собственника и переход земли к новому владельцу не влекут утраты прав на нее других лиц – не собственников (например, носителя земельных сервитутов).

Способы возникновения права собственности могут применяться по-разному к различным субъектам права. Так, сделки по поводу земли как способ приобретения права собственности используются чаще всего между гражданами. Есть специальные способы возникновения этого права, которые могут использоваться строго ограниченным кругом собственников. Так, основаниями возникновения права государственной собственности вообще могут служить национализация, конфискация, реквизиция. Поэтому существует деление способов возникновения права собственности на общегражданские и специальные.

Вместе с тем, основания приобретения гражданами земельных участков в собственность имеют ряд особенностей. Они касаются как перечня оснований – юридических фактов, так и круга субъектов – собственников земли.

1. Так, в юридической литературе подчеркивается, что среди наиболее распространенных способов приобретения права собственности граждан гражданско-правовые способы занимают центральное место². Вместе с тем, для приобретения гражданами права частной собственности на земельные участки такой способ не может быть отнесен к числу основных или самых распространенных.

В силу ст. 34 Кодекса о земле в частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, приобретенные для: ведения личного подсобного хозяйства; строительства и обслуживания жилого дома; ведения коллективного садоводства; дачного строительства.

В большинстве из этих случаев граждане приобретают право частной собственности на земельные участки в порядке предоставления или передачи земельного участка в частную собственность. Сделки с земельными участками, скорее, следует отнести к способам, дополняющим вышеназванные.

2. В силу действующего законодательства важнейшее место среди способов приобретения права частной собственности граждан на земельные участки занимает приватизация земельных участков, предоставленных в пользование или пожизненное наследуемое владение граждан Республики Беларусь.

Передача земельных участков в частную собственность производится по заявлению гражданина в соответствующий исполнительный и распорядительный орган (по месту нахождения земельного участка) и после внесения платы за землю. До получения документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок, собственнику земельного участка запрещается отчуждать его, сдавать в аренду или залог.

Право частной собственности на земельные участки граждан удостоверяется государственным актом на земельный участок. Форма государственного акта утверждена Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27 декабря 1999 г. № 2012 «О государственном акте на земельный участок и удостоверении на право временного пользования земельным участком»³. Причем, ранее выданные государственные акты на право частной собственности на землю являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу с государственным актом нового образца.

3. Право земельной собственности вообще не может возникнуть по давности фактического владения ею. Такое основание как приобретательная давность для возникновения права земельной собственности граждан неприменимо. Судом может быть установлен только факт владения, пользования и распоряжения земельной недвижимостью лишь в том случае, если документы о регистрации такого имущества утрачены и в восстановлении их отказано.

4. Земельное законодательство не допускает возможности использования такого первоначального основания приобретения права собственности граждан как приобретение права собственности на бесхозное имущество, на имущество (земельный участок), собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или утратил свое право (п. 3 ст. 219; ст. 226, 227, 229, 232, 234, 235 ГК). Это связано с тем, что в Республике Беларусь не может быть бесхозной земли. Она является объектом государственной или частной собственности. Для этого в установленном порядке вносятся записи в земельно-кадастровую книгу, у продавца изымается документ, удостоверяющий право на земельный участок, а покупателю изготавливается и выдается государственный акт.

Право частной собственности на землю может возникнуть в результате сделок с землей, в частности, купли-продажи земельных участков, наследования земли и др. Недвижимость, в т. ч. и земельная, может являться предметом рентных правоотношений, в т. ч. и отношений по пожизненному содержанию с иждивением (ст. 572 ГК).

Следует отметить также особенности приобретения права частной собственности граждан на земельные участки в результате гражданско-правовых сделок (купли-продажи, мены, дарения, наследования и иных).

Эти сделки совершаются в письменной форме путем составления договора (купли-продажи земельного участка, продажи недвижимого имущества или иного). Договор подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации, а переход права собственности на земельный участок – государственной регистрации.

Под государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок при купле-продаже (мене) земельного участка и сделок купли-продажи (мены) земельных участков понимается государственная регистрация перехода права собственности от продавца к покупателю; государственная регистрация договора.

Государственная регистрация договора предполагает внесение в установленном порядке записей о договоре в земельно-кадастровую книгу и отметки о государственной регистрации в договоре. Порядок государственной регистрации перехода права частной собственности на земельные участки при купле-продаже земельных участков и сделок купли-продажи земельных участков утвержден Постановлением Госкомзема Республики Беларусь от 20 декабря 2000 г. № 16⁴.

Такая регистрация осуществляется только после государственной регистрации в земельно-кадастровой книге права собственности на земельный участок, принадлежащий продавцу, и нотариального удостоверения договора.

Для государственной регистрации перехода права частной собственности при покупке земельного участка и договора продавец и покупатель подают совместное заявление, а также документы, являющиеся основанием государственной регистрации.

5. Следует подчеркнуть, что автоматически право частной собственности на земельный участок к приобретателю недвижимости по договору не переходит.

В соответствии со ст. 55 Кодекса о земле при переходе права собственности на строение или сооружение вместе с этими объектами переходит и право пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью). Размер земельного участка (его части) определяется в установленном порядке с учетом целей, для которых использовались эти строения и сооружения.

При переходе права собственности на строение и сооружение к нескольким собственникам, а также при переходе права собственности на часть строения (сооружения) в случае невозможности раздела земельного участка между собственниками право на земельный участок осуществляется собственниками строения (сооружения) совместно.

При переходе права собственности на строение и сооружение к предпринимателю, осуществляющему свою деятельность без образования юридического лица, для содержания и обслуживания строений и сооружений этому собственнику передается земельный участок (часть участка) в аренду в порядке и на условиях, предусмотренных Кодексом о земле, иными актами законодательства Республики Беларусь.

В случае перехода по наследству права собственности на расположенный в городе жилой дом наследникам по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа переходит право пожизненного наследуемого владения земельным участком в размере до 0,15 гектара.

В случае перехода по наследству права собственности на расположенный в сельском населенном пункте жилой дом к наследникам, если они не имеют права на получение в установленном порядке земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, а также приобретения гражданами, постоянно проживающими в городах и поселках городского типа, жилого дома в сельской местности для сезон-

ного или временного проживания либо наличия у них в собственности в этой местности жилого дома, который они желают использовать для указанной цели, по решению сельского (поселкового) исполнительного и распорядительного органа к этим лицам переходит право пожизненного наследуемого владения земельным участком в размере до 0,25 гектара, кроме случаев, предусмотренных ч. 2. ст. 70 Кодекса о земле.

7. Право частной собственности на землю может возникнуть на основании судебного решения. В этих случаях судом принимается решение о признании права частной собственности на землю за конкретным гражданином.

¹ Суханов Е. А. Земля как объект гражданского права // Вестник МГУ. Сер. 11. Право. 1992. № 5; его же вводная статья к книге А. В. Копылова «Вещные права на землю». М., 2000. С. 4.

² Гражданское право: Учебник: В 2 ч. / Под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. Мн., 2000. Ч. 1. С. 636.

³ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2000. № 5. 5/2306.

⁴ Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 2001. № 25. 8/4993.