

О СООТНОШЕНИИ ПОНЯТИЙ «ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК» В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

О. А. Хотько

Белорусский государственный университет

Ограничения (обременения) прав на земельные участки выступают средством вмешательства государства в процесс реализации частных интересов, являются определенным требованием к землепользователям. Первоначально понятие ограничений (обременений) прав введено в белорусском законодательстве в Законе от 28 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», позднее в связи с принятием Кодекса Республики Беларусь о земле 2008 г. закреплено и в законодательстве об охране и использовании земель.

Анализируя определение «ограничение (обременение) прав», установленное законодателем в ст. 1 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», можно констатировать, что данное понятие представлено в двух значениях: 1) право в отношении конкретного недвижимого имущества лица, не являющегося его собственником, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, безвозмездное пользование; это дает основание полагать, что некоторые из прав на земельные участки могут рассматриваться одновременно и как ограничения прав; 2) как условие или запрещение, ограничивающее правообладателя, в том числе арест, присвоение недвижимому имуществу статуса историко-культурной ценности, ограничение, установленное в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений, обременение, установленное в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества.

Согласно Кодексу Республики Беларусь о земле под ограничениями (обременениями) прав на земельный участок понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок в целях общественной пользы и безопасности, охраны

окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов других лиц.

В первую очередь стоит сказать, что данное понимание ограничений прав является суженным, хотя оно более уточненное и конкретизирующее, поскольку содержит основания установления ограничений прав на землю, их цели. Никаких правомочий законодателем не включается в круг ограничений (обременений) прав на земельные участки. К ним относятся лишь условия и запреты в отношении осуществляемой деятельности либо прав на земельный участок. Во-вторых, на наш взгляд, при анализе данного определения видится ряд проблемных аспектов. Во-первых, законодатель не видит разницы в терминах, объединяя два понятия «ограничения» и «обременения» в единое целое, используя их как синонимы. Во-вторых, нет четкости в обоснованности введения ограничений правомочий собственников земель, землепользователей. В-третьих, как определить ту грань, насколько соразмерны ограничения либо обременения (либо то и другое) правам и законным интересам конкретных землепользователей, общества в целом.

Таким образом, на сегодняшний день единства в терминологии исследуемого явления и четкого нормативного инструментария в отечественном законодательстве и науке нет. Очевидно, трудности в изучении существенных свойств ограничений и обременений прав земельных собственников обусловлены не столько непоследовательными законодательскими решениями, сколько непониманием правовой природы и сущности нового явления.