

О ПРАВОВОЙ ПРИРОДЕ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Н. А. Шингель

Белорусский государственный университет

Понятие «изъятие земельных участков», которое достаточно широко используется в законодательстве и практике при реализации земельных правоотношений, не получило однозначного толкования. Земельное законодательство не дает четкого определения этого понятия, однако анализ имеющихся нормативных правовых актов показывает, что изъятие можно понимать в двух значениях.

Во-первых, как способ перераспределения земельных участков, применяемый соответствующими государственными органами (Президентом Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами), обладающими определенной компетенцией по предоставлению и изъятию земельных участков. Статья 27 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ) прямо указывает на то, что предоставление земельного участка, находящегося в пользовании, пожизненном наследуемом владении или частной собственности, другому лицу производится только после изъятия этого участка в порядке, определяемом Президентом Республики Беларусь.

Данный вид изъятия связан с прекращением прав на земельные участки лиц, которые добросовестно ими пользуются, и должен производиться с соблюдением определенных ограничений, касающихся изъятия для использования не по целевому назначению наиболее ценных земель. В случае изъятия эти лица пользуются определенными гарантиями земельных и имущественных прав. Из содержания Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2006 г. № 58, усматривается, что процедура изъятия земельных участков применяется при предоставлении земельных участков другим юридическим и физическим лицам для их нужд, а также при изъятии земельных участков для государственных нужд. Цели изъятия земельных участков в этих случаях разграничиваются, хотя и в слишком общем виде, но порядок изъятия действует единый – необходимость изъятия определяется в

административном порядке соответствующими государственными органами, что правомерно при изъятии для государственных нужд, но не гарантирует полной защиты земельных прав в случаях изъятия земельных участков в интересах других частных лиц.

Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд названо основанием прекращения прав на землю, и то лишь применительно к принудительному изъятию земельных участков, находящихся в частной собственности (ст. 53 КоЗ). При закреплении оснований прекращения права землевладения и землепользования Кодекс Республики Беларусь о земле (ст. 49) указывает лишь на изъятие земель в случаях, предусмотренных данным актом. Поэтому имеется необходимость уточнить данные формулировки, разграничив понятия государственных и общественных нужд, для которых производится изъятие, определив изъятие для государственных нужд как единообразное основание прекращения различных прав на землю и закрепив более подробно процедуру изъятия для государственных нужд, которая в настоящее время практически не урегулирована специальным образом.

Во-вторых, изъятие земельных участков за нарушение правил использования и охраны земель может рассматриваться как земельно-правовая мера воздействия к владельцам земельных участков, которые не соблюдают требования земельного законодательства. При этом Кодекс о земле не выделяет изъятие земельного участка среди мер ответственности за земельные правонарушения (ст. 158 КоЗ). О том, что изъятие в данном случае следует рассматривать как специфическую земельно-правовую санкцию можно судить лишь по косвенным признакам, связанным с применением этой меры, а именно – по основаниям и порядку ее применения, последствиям, которые вызывает изъятие земельного участка.

Правовая природа этой меры и порядок ее применения определены недостаточно и противоречиво. Принудительный характер этой меры прямо закреплен лишь применительно к частной собственности на землю. В соответствии со ст. 53 КоЗ решение о принудительном изъятии земельного участка за нарушение земельного законодательства принимается на основании материалов, свидетельствующих о том, что после получения письменного предупреждения от уполномоченного лица собственник земельного участка не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений.

Применительно к прекращению права землевладения и землепользования, в том числе при нарушении ими отдельных правил использования и охраны земель, характеристика «принудительное изъятие» не используется вообще, поскольку ко всем случаям прекращения этих прав применяется единый порядок, установленный ст. 50 Кодекса о земле. При прекращении права землевладения и землепользования за допущенные нарушения применяется такая же предварительная процедура, как и при принудительном изъятии земельных участков, находящихся в частной собственности.

Содержание обязательной предварительной процедуры показывает, что изъятие земельных участков является санкцией, которая может быть охарактеризована как карательная, поскольку она ведет к отобранию земельных участков. Для устранения противоречий в применении этой меры было бы желательно уточнить терминологию, рассматривая принудительное отобрание земельных участков как принудительное прекращение прав на землю, а изъятие – как следствие такого прекращения.

Таким образом, при изъятии земельных участков складывается целый комплекс правоотношений, которые имеют различное содержание и основания возникновения, касаются различных прав на землю, унификация правового регулирования которых должна происходить в зависимости от вида изъятия.