

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ – ОСНОВА ИНТЕГРАЦИОННЫХ ПРОЦЕССОВ

Канд. ист. наук, доц. В. С. Гладышев

Международный институт трудовых и социальных отношений, Гомельский филиал, Беларусь

В. В. Гладышев

Гомельский государственный технический университет имени П. О. Сухого, Беларусь

В США, Европейском Союзе, Австралии вопросы земельного законодательства регулируются отдельными законами, главным образом в рамках гражданского законодательства. В Российской Федерации и Республике Беларусь проведена полная кодификация земельного законодательства и были приняты Земельный кодекс РФ и Кодекс о земле Республики Беларусь.

В РФ существует несколько форм собственности: 1) в собственность; 2) постоянного (бессрочного) пользования; 3) пожизненного наследуемого владения; 4) аренда; 5) сервитут (ограниченное пользование чужим земельным участком); 6) безвозмездное срочное пользование. Владельцами участков могут быть граждане, а также юридические лица РФ. Помимо них субъектами частной собственности могут быть иностранные юридические лица и граждане, а также лица без гражданства, но они не могут приобретать участки на приграничных территориях, перечень которых установлен Президентом РФ. Собственник участка может безгранично пользоваться и распоряжаться своим имуществом (продавать, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное срочное пользование). Постоянное (бессрочное) пользование и пожизненно наследуемое владение сохранено лишь за теми, кто владел наделом до введения в действие Земельного кодекса РФ 30 октября 2001 г. Кроме того, для этих лиц предусматривается возможность бесплатно получить участок. Взимание дополнительных денежных средств помимо сборов, установленных законом, не допускается.

Земельное законодательство в Республике Беларусь постоянно изменяется. Развитие рыночных отношений неизбежно отражается и на земельных отношениях. В 2008 г. был принят новый Кодекс о земле Республики Беларусь, а предыдущий действовал с 1999 г. В соответствии с Кодексом о земле Республики Беларусь 2008 г. владение, пользование, распоряжение земельным участком для физических лиц возможно в следующих формах собственности: 1) собственность; 2) пожизненное наследуемое владение; 3) аренда; 4) срочное пользование; 5) земельный сервитут. В Кодексе о земле Республики Беларусь 2008 г. отменено пользование землей в форме получения служебного земельного надела и введены в круг возможных обладателей прав собственности и пожизненного наследуемого владения иностранные граждане и лица без гражданства (ст. 12, 14). Наряду с новым Кодексом о земле в Республике Беларусь действует Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», в котором установлено, что земельные участки предоставляются: 1) гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды; 2) индивидуальным предпринимателям на праве аренды; 3) юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, – на праве аренды. Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; 3) земли лесного фонда; 4) земли водного фонда; 5) земли под дорогами и иными транспортными комму-

никациями; 6) земли общего пользования; 7) земли, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности; 8) на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению; 9) на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых; 10) земли, которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность (ст. 13).

В соответствии со статьей 43 Земельного кодекса РФ земельный участок перестает быть в собственности в следующих случаях: 1) отчуждения собственником участка другим лицам; 2) отказа владельца от участка; 3) принудительного изъятия у собственника. Отчуждение оформляется путем заключения таких сделок, как купля-продажа; дарение; аренда с выкупом. Отказ встречается достаточно редко, но и такие случаи урегулированы законодательством РФ. Гражданин или юридическое лицо может отказаться от владения, пользования или распоряжения участком. Следует отметить, что отказ от собственности не влечет прекращения обязанностей владельцев в отношении имущества (в частности, уплаты налогов) до приобретения его другим лицом. Изъятие может произойти по следующим причинам: 1) когда участок не используется в соответствии с его назначением; 2) когда участок задействуют с нарушением законодательства; 3) путем выкупа участка для государственных и муниципальных нужд. В последнем случае цену и сроки определяют по соглашению с собственником. В выкупную цену включают рыночную стоимость участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные изъятием и досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Взамен владельцу нередко предоставляют другой земельный участок. В Республике Беларусь изъятие участка обстоятельно регламентируется Указом Президента Республики Беларусь № 667 и не имеет существенных различий с земельным законодательством РФ.

В РФ в зависимости от времени приобретения земельного участка могут быть различными и документы на участок. Так, если он куплен до 31 января 1998 г., то документы, удостоверяющие право на землю следующие: 1) свидетельство на доли, а при его отсутствии – выписка из решений органов местного самоуправления; 2) государственные акты на участок, пожизненного наследуемого владения; бессрочного (постоянного) пользования; 3) свидетельство о собственности; 4) договор об отчуждении участка, решение суда, свидетельство на наследство. Все вышеперечисленные документы действительны и менять их не надо. Перерегистрация нужна лишь при совершении сделки с участком. Если же участок приобретен после 31 января 1998 г., то надо пройти процедуру государственной регистрации. В Республике Беларусь Указ Президента Республики Беларусь № 667 закрепил срок, в течение которого гражданин обязан зарегистрировать возникновение своего права на землю. Пункт 7 Указа установил срок обращений за государственной регистрацией права – два месяца с момента заключения сделки или получения решения (выписки) о предоставлении участка на том или ином праве. Право на участок возникает у граждан с момента государственной регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Таким образом, имущественно-правовой режим приобретения и осуществления права собственности на земельные участки на территории РФ и Республики Беларусь иностранными гражданами отрегулирован законодательно. Земельные законодательства РФ и Республики Беларусь несомненно будут совершенствоваться и в дальнейшем, но уже в настоящее время имеется надежная правовая основа для интеграционных процессов.