

Тема: Право собственности на землю. Гарантии прав собственников земельных участков.



Сущность права собственности на землю и формы собственности

Первоначальное субъективное право, закрепляющее за его обладателем экономическую власть над принадлежащим ему имуществом – земельным участком

Право
собственности
на землю

Бессрочный и
исключительный
характер

Ограничено
публичными
интересами

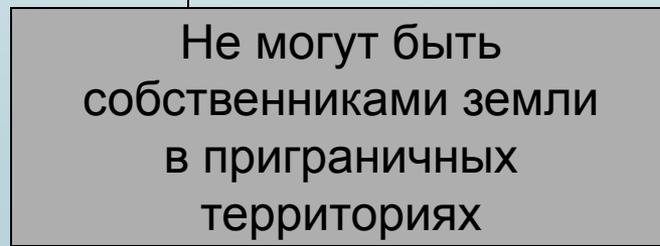
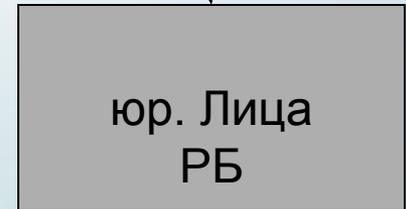
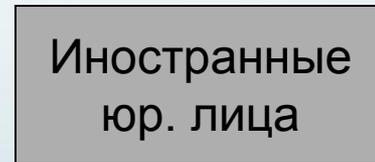
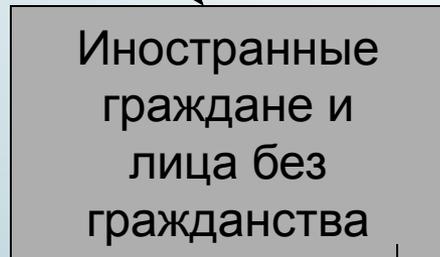
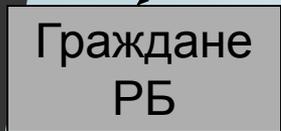
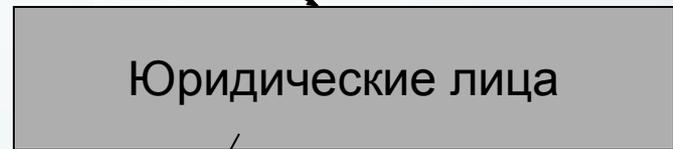
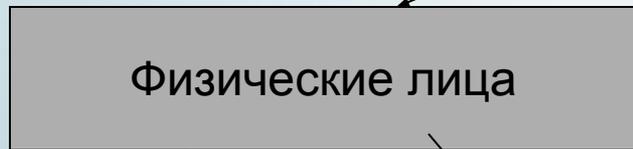
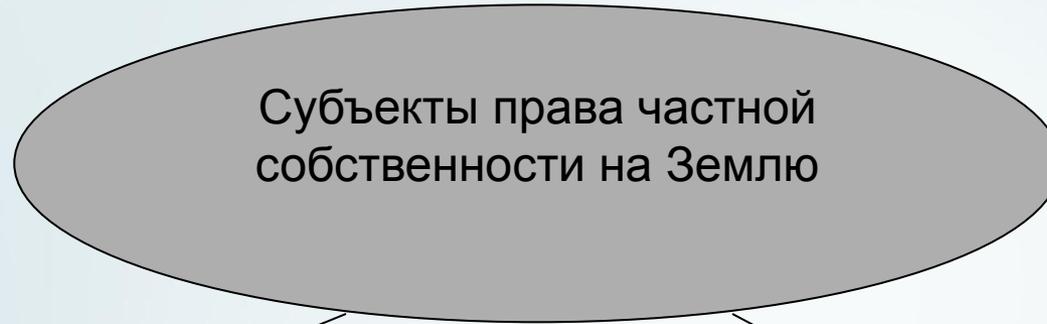
Формы
собственности

частная

государственная

муниципальная

Право частной собственности на землю



Содержание права частной собственности на Землю

Фактическое
(физическое)
обладание
земельным
участком

Право извлекать и
присваивать
полезные свойства
земельного участка

Распоряжение
участком
по усмотрению
собственника

Право собственности на землю

- **Право владения** означает право собственника обладать земельным участком, т.е. беспрепятственно входить на участок, находиться на нем, держать под контролем земельный участок, включая право не допускать на него иных лиц.
- **Право пользования** предполагает возможность собственника извлекать пользу из земельного участка для удовлетворения различных собственных материальных и нематериальных потребностей.
- **Право распоряжения**, или право определять юридическую судьбу земельного участка включает право отчуждать земельный участок путем совершения сделок купли-продажи, мены, дарения, право передавать земельный участок в пользование, передавать по наследству, а также право залога.

Право государственной собственности на землю

- Право государственной собственности означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения государству.
- Право государственной собственности существует в виде:
федеральной собственности и собственности субъектов РФ (субъектной).

объектом права государственной собственности выступают индивидуально обособленные земельные участки, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц и муниципальных образований (ст. 214 ГК).

Право муниципальной собственности на землю

- **Право муниципальной собственности на землю** — это правомочия владения, пользования, распоряжения, принадлежащие муниципальному образованию.
- От имени муниципального образования полномочия собственника реализуют органы местного самоуправления (ст. 25, 215 ГК). В этом качестве органы местного самоуправления имеют право передать земельные участки во временное и постоянное владение и пользование физическим и юридическим лицам, сдавать в аренду, продавать, отчуждать земли, находящиеся в муниципальной собственности, и совершать иные сделки



Право общей собственности на землю

- Право общей собственности на земельные участки означает принадлежность правомочий владения, пользования, распоряжения конкретным земельным участком двум и более индивидуально определенным физическим и юридическим лицам, которые выступают сособственниками.
- Общая собственность существует в виде долевой или совместной. В первом случае каждому сособственнику определяется и фиксируется в соответствии с персональным регистрационным документом (свидетельством о регистрации права собственности) его доля. Во втором случае доля каждого не определяется (ст. 244 ГК).

Объекты права общей собственности

- Объектами права общей собственности выступают земельные участки, образуемые либо путем добровольного объединения гражданами или юридическими лицами принадлежащих им на праве частной собственности земельных участков (долей) как в порядке приватизации, так и вне ее.
- В большинстве случаев возникновения общей собственности действует принцип добровольного выбора, в некоторых случаях право общей собственности является единственной альтернативой. К примеру, при выделении земельного участка садоводческим или огородническим объединениям граждан или кондоминиумам часть общей площади земель, которая предназначена для размещения объектов общей инфраструктуры, дорог и других объектов общего пользования, закрепляется за членами садоводческого или огороднического товарищества или кондоминиума только на праве общей совместной собственности.

Основания приобретения права публичной собственности на землю

Договоры и иные сделки, предусмотренные законом и не противоречащие ему

Государственным органам

Административные акты

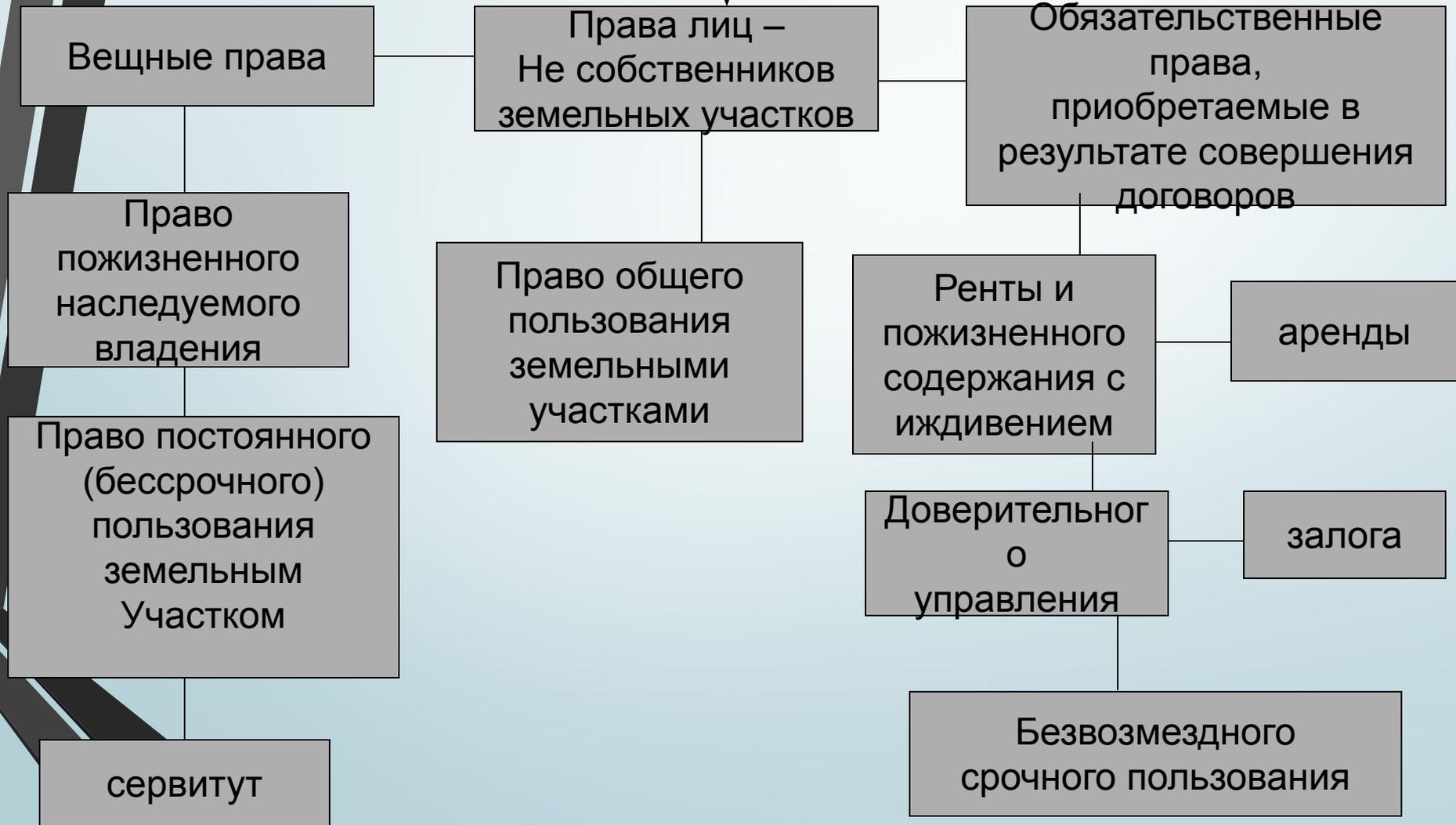
Органам местного самоуправления

Судебное решение

Вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий

В результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом

Система прав на земельные участки,
производных
от права собственности



Гарантии прав землевладельцев, землепользователей и собственников земли

- Земельное законодательство Республики Беларусь гарантирует всем пользователям земли защиту правомерно осуществляемых земельных прав на случай их ущемления. В соответствии со ст. 66 Кодекса о земле нарушенные права землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь.
- Всем пользователям земли гарантируется устойчивость их прав. Устойчивость прав на землю обеспечивается невмешательством в деятельность землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков со стороны государственных органов, других организаций. Исключение составляют случаи совершения владельцами земельных участков правонарушений, за которые к ним могут применяться меры ответственности.
- Способы защиты земельных прав зависят от их характера и содержания и устанавливаются земельным, гражданским, административным и иным законодательством.

- Вещные и обязательственные права на землю могут защищаться способами, предусмотренными гражданским законодательством (ст. 11 ГК). Защита и восстановление нарушенных земельных прав осуществляется, в частности, посредством:
 - 1. Признания недействительными неправомерных сделок с земельными участками и установления факта ничтожности таких сделок.
 - Сделки купли-продажи, дарения, залога, обмена, аренды, совершаемые собственниками земельных участков (юридическими лицами и гражданами Республики Беларусь) с нарушением установленных земельным законодательством правил, могут быть признаны недействительными по требованию заинтересованного лица.
 - Сделки, совершение которых запрещено земельным законодательством, считаются ничтожными. К таким сделкам, в соответствии со ст. 88 Кодекса о земле, относятся договоры купли-продажи, аренды, дарения, залога, а также самовольный обмен земельных участков, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении.
- 2. Вещно-правовых способов защиты, в частности, путем устранения нарушений права собственности на землю, землевладения и землепользования, не связанных с лишением владения (ст. 285 ГК).

- 3. Возмещения убытков, причиненных землевладельцам, землепользователям и собственникам земли (ст. 14 ГК).
- 4. Признания недействительными неправомерных актов исполнительных и распорядительных органов (ст. 12 ГК).
- При этом защита прав землевладельцев и землепользователей осуществляется такими же способами, как и прав собственников земельных участков, поскольку принцип устойчивости распространяется на все виды прав на землю.
- Права на землю юридических и физических лиц могут быть восстановлены в административном порядке в процессе контроля за соблюдением земельного законодательства органами управления общей компетенции. В соответствии со ст. 6 Кодекса о земле решения местных исполнительных и распорядительных органов об изъятии и предоставлении земельных участков в пользование, аренду, пожизненное наследуемое владение, о передаче их в собственность, не соответствующие действующему законодательству, отменяются соответствующими Советами депутатов, вышестоящими исполнительными и распорядительными органами, Советом Министров Республики Беларусь, а также Президентом Республики Беларусь.

- Гарантии имущественных прав землевладельцев, землепользователей и собственников земли заключаются в возмещении убытков.
- Убытки, причиненные землевладельцам, землепользователям и собственникам земли нарушением их прав, подлежат возмещению в полном объеме (ст. 66 Кодекса о земле).
- **Применяются общие правила возмещения убытков, которые установлены гражданским законодательством и предусматривают возмещение:**
 - > неправомерного вреда (договорного и внедоговорного) лицами, виновными в его причинении, в том числе государственными органами и органами местного управления и самоуправления;
 - > правомерного вреда в случаях, предусмотренных законодательством

- **Гарантии, связанные с сохранением или получением нового земельного участка (гарантии земельных прав) предоставляются в следующих случаях:**
 - 1. При изъятии для государственных и общественных нужд земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц и граждан Республики Беларусь, пожизненном наследуемом владении граждан Республики Беларусь, этим лицам предоставляются по их желанию исполнительным и распорядительным органом равноценный земельный участок (ст. 68 Кодекса о земле).
 - 2. При разрушении строения от пожара и других стихийных бедствий право пользования, право пожизненного наследуемого владения сохраняется за землевладельцем, землепользователем, если он в течение двух лет после разрушения приступит к восстановлению разрушенного строения или возведению нового (ст. 57 Кодекса о земле).

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!