

Учебная дисциплина «Правовое  
регулирование аграрных и земельных  
отношений»

***Лекция 1***

***Тема: Понятие, предмет,  
метод и система земельного  
права. Земельные  
правоотношения***

# Содержание лекции

- 1. Понятие земельного права как отрасли права, науки и учебной дисциплины;
- 2. Предмет и метод земельного права;
- 3. Принципы земельного права
- 4. Система земельного права;
- 5. Понятие и виды земельных правоотношений;
- 6. Состав земельных правоотношений

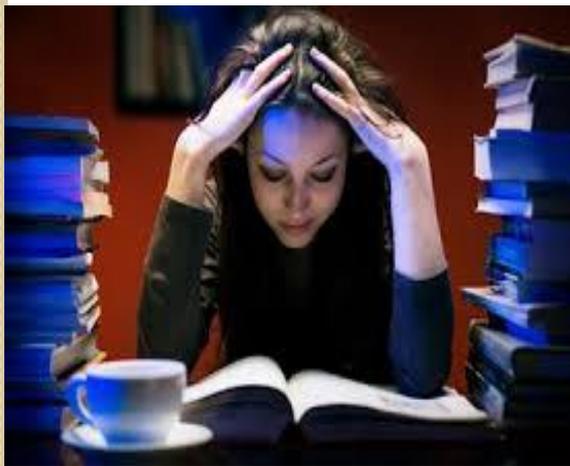
# 1. Понятие земельного права как отрасли права, науки и учебной дисциплины

- **Земельное право как отрасль права – это совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения в области использования и охраны земель.**





Земельное право как одна из правовых наук – система взглядов, мнений и представлений о земельном праве, его нормах и правовых институтах в экономическом, политическом, социальном, историческом и других аспектах



Земельное право как юридическая учебная дисциплина – системное изложение основных положений отрасли земельного права, включающее комплекс знаний, которыми необходимо овладеть студентам.

# Предмет и метод земельного права

Земельное право как отрасль права имеет особенности в связи с тем, что в предмет правового регулирования входят общественные отношения, которые также регулируются нормами гражданского права (т.к. земельный участок является объектом недвижимости и участвует в гражданском обороте), нормами административного права (в части изъятия и предоставления земельных участков, государственного управления земельным фондом), нормами экологического права (в части соблюдения требований по охране земель и выполнения природоохранных мероприятий)

Согласно части 2 статьи 3 Кодекса Республики Беларусь о земле объектами земельных отношений являются:

- Земли;
- Земельные участки;
- Права на земельные участки;
- Ограничения (обременения прав на земельные участки)

# Земля выступает в двуедином качестве:

- Как **природный объект** земля существует без всякого **содействия со стороны человеческого общества**, являясь базисом его существования и деятельности и **выполняя важнейшие экологические функции**.
- Как **объект хозяйствования**:
  - земля является основным **средством производства в сельском и лесном хозяйстве**, поскольку ее плодородный слой - почва - представляет основу для ведения сельскохозяйственного и лесохозяйственного производств.
  - Земля является **пространственно-территориальным базисом** - местом размещения средств производства, зданий, строений, разнообразных сооружений.



## Специфика земельных ресурсов:

- ❑ большая социальная ценность земельной недвижимости, ее высокая экономическая стоимость,
- ❑ ограниченность земли в пространстве,
- ❑ неуничтожимость и непотребляемость в процессе использования,
- ❑ незаменимость,
- ❑ выполняемые функции природного объекта и объекта хозяйствования

# Функции земли



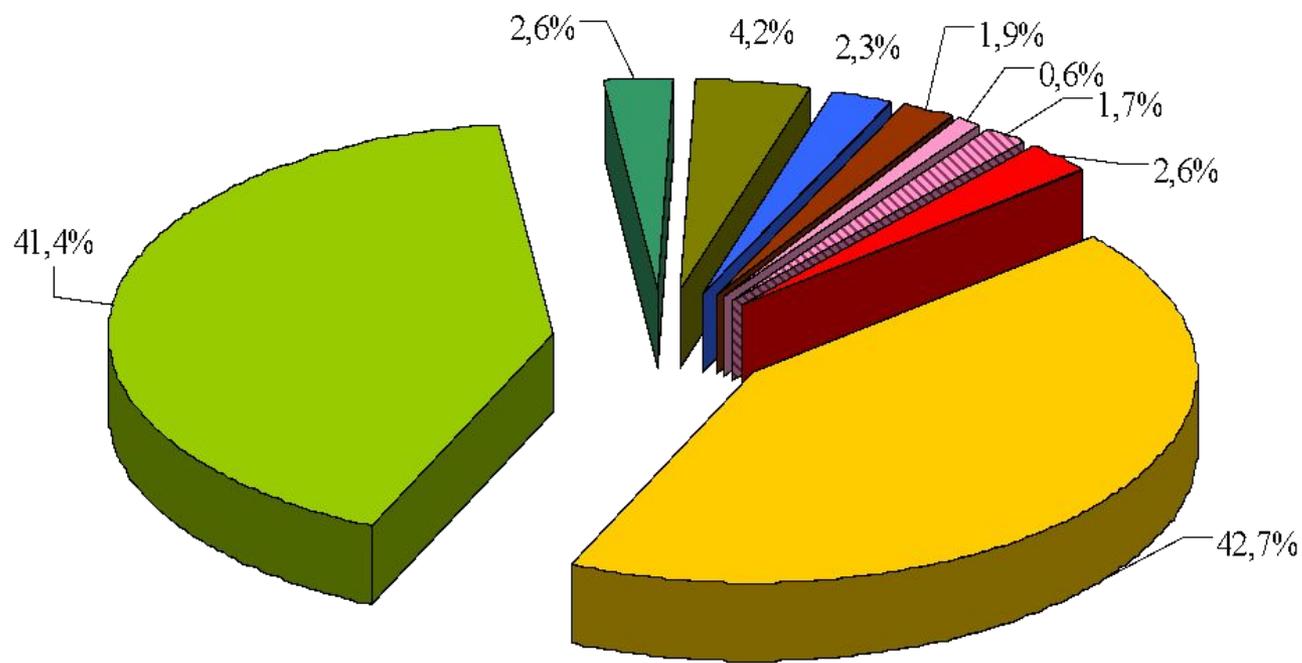
- **Экологическая** (взаимосвязь неорганической и органической материи, поглощение углекислоты, переработка органической материи в неорганическую)
- **Экономическая** (объект хозяйствования, объект собственности и иных вещных и обязательственных прав)
- **Политическая** (территория, предел осуществления государственной власти)
- **Культурно-оздоровительная** (размещение на той или иной территории культурных и оздоровительных учреждений)

# Земельный фонд

*В зависимости от целевого назначения и правового режима использования земли делятся по категориям:*

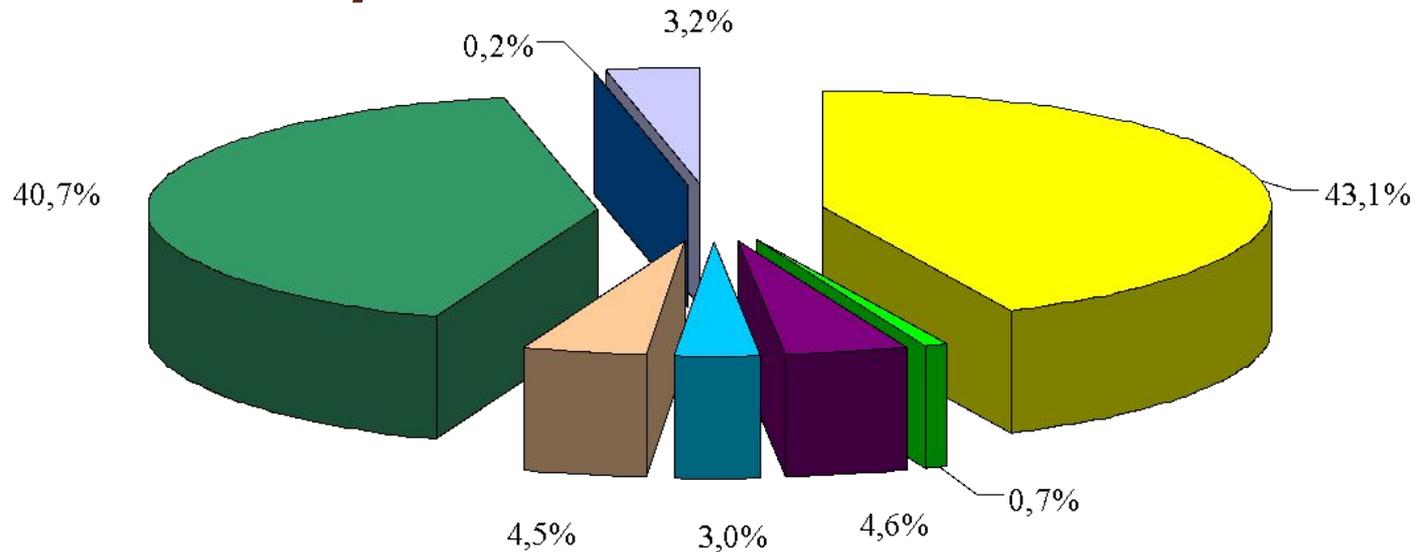
- *земли сельскохозяйственного назначения;*
- *земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов), садоводческих товариществ и дачного строительства;*
- *земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;*
- *земли лесного фонда;*
- *земли водного фонда;*
- *земли запаса.*

# Структура земельного фонда по видам земель



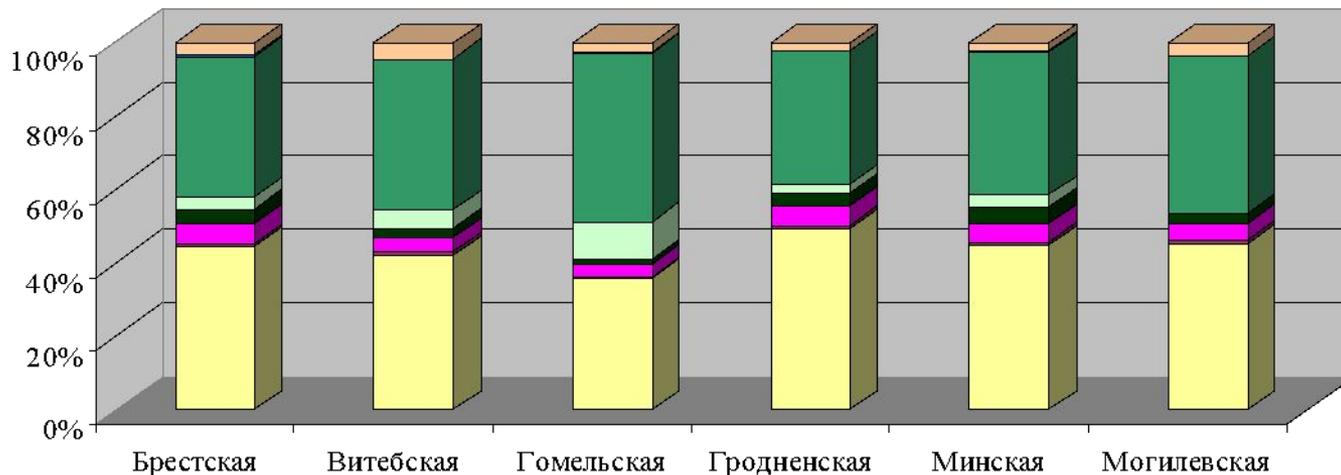
- сельскохозяйственные
- лесные
- под древесно-кустарниковой растительностью
- под болотами
- под водными объектами
- под дорогами и иными транспортными коммуникациями
- общего пользования
- под застройкой
- нарушенные, неиспользуемые и иные

# Структура земельного фонда по категориям землепользователей



- Сельскохозяйственные организации
- Крестьянские (фермерские) хозяйства
- Граждане
- Промышленные организации, организации железнодорожного, автомобильного транспорта, организации обороны, связи, энергетики и иного назначения
- Организации природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения
- Организации, ведущие лесное хозяйство
- Организации, эксплуатирующие и обслуживающие гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения
- Земли, земельные участки, не предоставленные землепользователям, и земли общего пользования, не отнесенные к землям иных категорий землепользователей

# Состав и структура земель по категориям землепользователей в разрезе областей



- Земли, земельные участки, не предоставленные землепользователям, и земли общего пользования, не отнесенные к землям иных категорий землепользователей
- Организации, эксплуатирующие и обслуживающие гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения
- Организации, ведущие лесное хозяйство
- Организации природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения
- Промышленные организации, организации железнодорожного, автомобильного транспорта, организации обороны, связи, энергетики и иного назначения
- Граждане
- Крестьянские (фермерские) хозяйства
- Сельскохозяйственные организации

# Метод земельного права

- *Метод правового регулирования земельных отношений характеризуется сочетанием императивного и диспозитивного методов, что обусловлено спецификой предмета правового регулирования и сочетанием публичного и частного элементов в механизме правового регулирования земельных отношений.*

**Императивный**

**способ властного  
воздействия на  
участника общественных  
отношений,  
урегулированных  
нормами права**

**Диспозитивный**

**способ регулирования  
отношений между  
участниками,  
являющимися  
равноправными  
сторонами**

**Способы правового регулирования** как пути  
волевого воздействия, **выраженные в  
юридических нормах:**

- **обязывание** (*обязанность использовать земли по целевому назначению и повышать их продуктивность*)
- **дозволение** (*дозволение на самостоятельное землепользование и улучшение качества земель*)
- **запрещение** (*запрещение пользоваться землями с применением опасных технических средств и технологий, ухудшающих состояние земель*)

### 3. Принципы земельного права

- ❖ принцип множественности и правового равенства форм собственности на землю,
- ❖ принцип нахождения земли в гражданском обороте,
- ❖ принцип государственного управления земельным фондом,
- ❖ принцип множественности форм использования земли,
- ❖ право самостоятельно хозяйствовать на земле и равенство всех субъектов, осуществляющих использование земли,
- ❖ целевой характер использования земли,
- ❖ устойчивость прав на землю,
- ❖ принцип платности использования земли,
- ❖ принцип экологизации земельного права.



## Отраслевые принципы земельного права (ст.5 КоЗ)

государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие

*государственное управление в данной области представлено системой государственных органов, обладающей специальной компетенцией в области использования и охраны земель, центральным органом государственного управления земельным фондом является Государственный комитет по имуществу, а в области охраны земель как природного ресурса Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды и его территориальные органы*

обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними

*поскольку гражданским законодательством земельный участок относится к объектам недвижимого имущества, то его создание, прекращение, возникновение, переход и прекращение прав на него, а также сделки с земельными участками подлежат государственной регистрации*

единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено законодательством

*при переходе прав на объект недвижимости переходят и права на земельный участок, на котором данный объект недвижимости расположен ст. 55 КоЗ*

использования земельных участков по целевому назначению

*приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель*

*эффективного использования земель*

*использование земель, приносящее экономический, социальный, экологический или иной полезный результат*

*платности землепользования*

*за пользование земельными участками в Республике Беларусь предусмотрено два вида платы – земельный налог (порядок взимания и оплаты устанавливается Налоговым кодексом (особенной частью) и арендная плата (если земельный участок в государственной собственности, то арендная плата уплачивается в соответствии с Указом Президента № 101, если в частной собственности – по соглашению сторон договора аренды)*

*установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов*

*ограничения (обременения) прав на земельные участки устанавливаются в местах, перечень которых указан в ст. 18 КоЗ (заказники, заповедники, водоохранные зоны, территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению и т.д.), а земельные сервитуты – ст. 19 КоЗ*

*защиты прав землепользователей*

*в соответствии с гражданским законодательством способами защиты прав на объекты недвижимости являются признание права, реституция, самозащита, присуждение к исполнению в натуре, возмещение убытков, взыскание неустойки, виндикационный и негаторный иски*

*гласности и учета общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан*

*посредством обращения в местные Советы депутатов, исполнительные комитеты, органы территориального общественного самоуправления, участия в местных референдумах, проведении общественной экологической экспертизы, собраниях и иных форм прямого участия в государственных и общественных делах, а также через общественные объединения в соответствии с законодательством – ст. 22 КоЗ*



# *Соотношение земельного права с другими отраслями права*

## *-гражданским правом*

- определенные земельные отношения в силу их имущественного содержания и однородности с гражданскими отношениями могут быть урегулированы нормами гражданского права
- правила о купле-продаже земли допускают применение норм гражданского законодательства, исключая запреты, установленные земельным законодательством (ограничения на отчуждение особо ценным земель, запрет на изменение целевого назначения земельного участка)
- нормы гражданского законодательства неприменимы в случаях, когда земельные отношения, хотя бы и родственные по своему характеру с гражданскими, урегулированы непосредственно и достаточно определенно нормами земельного законодательства
- применение гражданско-правового метода регулирования земельных отношений

## -административным правом

- методы административного права применяются к тем земельным отношениям, участники которых находятся в положении власти и подчинения
- нормы административного права применяются для регулирования общественных отношений в сфере государственного управления земельным фондом
- совокупность административно-правовых норм регулирует общественные отношения в сфере охраны общественного порядка и обеспечения безопасности землепользования

## -экологическим правом

- земельное право как самостоятельная отрасль права входит в группу природоресурсных отраслей права
- у земельного, лесного, водного и иных природоресурсных отраслей права много общих институтов: государственной собственности, пользования, управления, охраны
- сходен механизм регулирования лесных, земельных, водных и иных отношений
- нормы земельного законодательства могут включаются в лесное, водное законодательство, законодательство о недрах

# СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Институты:

- права собственности на землю;
- права землевладения и землепользования;
- государственного управления в области использования и охраны земель;
- юридической ответственности за нарушение земельного законодательства и др.

## ОСОБЕННАЯ ЧАСТЬ

Институты:

- правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;
- правовой режим земель водного фонда;
- правовой режим земель лесного фонда;
- правовой режим земель запаса;
- правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов

# Земельные правоотношения

- **Земельные правоотношения** – это общественные отношения, складывающиеся при возникновении, изменении и прекращении прав на земельные участки, государственном управлении землепользованием и охраной земель, привлечении к ответственности за нарушение земельного законодательства, урегулированные нормами земельного права.
- **Субъектами земельных правоотношений** выступают Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства (ст. 4 КоЗ).

# Виды земельных правоотношений

