

Тема 3: Право собственности на землю: понятие, виды и формы его реализации.

В Республике Казахстан признаются и равным образом защищаются государственная и частная собственность. Однако, впервые частная собственность на земельные участки установлена в ст. 6 Конституции Республики Казахстан 1995 года. На основании этой нормы Конституции установлена и получила развитие частная собственность на земельные участки в законодательном порядке. По этому, можно отметить, что частная собственность на земельные участки граждан и негосударственных юридических лиц производна от права государственной собственности Республики Казахстан и она не только служит интересам указанных лиц, но отвечает интересам рыночной экономики.

Право государственной собственности имеет приоритетное значение, поскольку управление земельным фондом на территории Республики Казахстан осуществляется самим государством - Республикой Казахстан, от его имени государственными органами, а земельный фонд Республики Казахстан является материальной основой права государственной собственности на землю.

Такое положение двух видов субъектов права собственности на землю в Республике Казахстан не создает их конкуренции, наоборот они взаимодействуют в службе общественному благу.

Субъекты и объекты собственности на землю, объем и пределы осуществления собственниками своих прав, гарантии их защиты определяются Земельным кодексом и другими законодательными актами Республики Казахстан.

Земля, ее недра, воды, растительный и животный мир, другие природные ресурсы находятся в государственной собственности.

Важное значение для права собственности имеет определение в нормах Конституции Республики Казахстан характера земли, ее недр, воды, растительного и животного мира как природного ресурса.

Земля - это не только экономическая необходимость для человека и общества, она имеет и экологическое значение со своими связями с другими объектами природы. Не случайно земля аккумулирует все природные ресурсы, создавая им природную среду. Это влияет на ее правовой режим, как объекта собственности, так и как объекта использования и охраны, т.е. как природного ресурса.

Законом установлены принципы сохранения земли как природного ресурса, основы жизни и деятельности народа Республики Казахстан, рационального и целевого использования. Для него экологическое использование земли не менее важно, как и экономическое.

Особенность земли как объекта собственности, заключается в ее ограниченности в пространстве в определенных границах, недвижимости, а также зависимостью от природных условий или окружающей среды.

Право собственности на землю — это урегулированные нормами земельного и иных отраслей права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению землей в пределах, установленных законом.

Права собственности на землю включает три правомочия

Под владением понимается право обладания на основе

закона. **Пользование** – это извлечение из земли ее полезных свойств. **Распоряжение** – в этом случае собственник по своему усмотрению может продать, подарить, обменять, завещать, сдать в аренду, заложить земельный участок.

Право собственности на земельный участок означает совокупность всех трех полномочий: владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Право собственности имеет многозначное толкование и может пониматься как институт земельного права; как правоотношение; как правомочие собственника и как юридический факт, имеющий правообразующее, правоизменяющее и правопрекращающее значение.

На объем правомочий собственника влияют особенности земельных участков, находящихся в собственности, а также особенности правового статуса земельных собственников и иные обстоятельства.

Право собственника на землю в субъективном смысле — это закрепленная за собственником юридическая возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком своей властью и в своих интересах путем совершения в отношении этих земельных участков действий, не противоречащих закону и иным нормативно-правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственной деятельности.

Право собственности граждан и юридических лиц на земельный участок есть право владеть, пользоваться и распоряжаться им с имеющимися на нем обременениями и соблюдением условий, установленных законом и договором, по которому он получен.

Собственник земельного участка вправе по своему усмотрению совершать в отношении его любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц и не наносящие ущерба окружающей среде.

Однако собственник земельного участка не располагает абсолютной свободой в выборе способов и направлений использования своего участка. **Во-первых**, земля должна использоваться в соответствии с ее *целевым назначением*, определяемым принадлежностью к той или иной категории земель, и разрешенным использованием. **Во-вторых**, использование земель должно осуществляться способами, которые *не должны наносить вред* окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Собственник земельного участка должен возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения (если такое строительство соответствует целевому назначению участка и его разрешенному использованию) с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов

При рассмотрении понятия «право собственности на землю» в качестве земельного правоотношения выявляется следующая структура элементов:

1. **Объект права собственности на землю** — часть земли как производственного базиса, которая в установленном порядке перешла к определенному субъекту или находится в его владении, пользовании и распоряжении. При этом, исходя из анализа действующего земельного законодательства, можно выделить в качестве объекта права собственности земельный участок и земельную долю.

Нельзя считать объектом права собственности на землю такие участки,

которые перешли в собственность незаконным путем, поскольку сделка, совершенная с нарушением закона, подлежит расторжению с возвращением сторон данной сделки в первоначальное положение.

2. Субъекты права собственности на землю — это те лица, которые в установленном порядке признаны или являются собственниками конкретного земельного участка.

Закон выделяет следующие основные группы субъектов:

1) *субъекты государственной собственности* (государства в лице своих органов: Парламент, Правительство, Маслихаты, Акиматы и Комитетом по управлению земельными ресурсами). Распоряжение и управление государственной собственностью на землю осуществляется Правительством РК, Государственным земельным комитетом РК, местными исполнительными органами субъектов;

2) *субъекты частной собственности* – граждане Республики Казахстан, негосударственные юридические лица Республики Казахстан, иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные негосударственные юридические лица.

Правовой статус указанных субъектов как обладателей гражданских прав и обязанностей установлен гражданским законодательством.

Граждане обладают в равной мере гражданской правоспособностью с момента рождения, в частности они могут иметь имущество, включая земельные участки, на праве собственности, наследовать и завещать их. Способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская правоспособность) возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия, т. е. по достижении восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 ГК РК).

В земельном праве дееспособность возникает с момента приобретения права собственности на земельный участок либо его части, подлежащая разделу или выделу. А юридические лица законно приобретают право собственности на имущество (землю) с момента его официальной регистрации в специально уполномоченном компетентном государственном органе.

В Республике Казахстан признается и равным образом защищается государственная и частная собственность на землю (ст. 20 ЗК РК).

Собственность – общественная форма и содержание экономических отношений, вне отношений собственности нет ни общественного производства, ни присвоения материальных благ. Собственность как объективно обусловленное общественное отношение по поводу материальных благ выступает универсальным способом жизнеобеспечения общества. Собственность на землю определяет и сущность земельных отношений, отражает процесс и способы потребления земельных ресурсов.

Экономические отношения собственности на землю складываются по поводу владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами. В результате совокупности этих трех правомочий возникает право собственности.

Вне правового регулирования, без механизма принуждения государства, в отношениях собственности не будет обеспечена устойчивость, упорядоченность, их нормальное функционирование.

Право собственности, согласно гражданскому законодательству, есть признаваемое и охраняемое законодательными актами право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему

имуществом[23]. Земельный Кодекс РК дает понятия прав владения, пользования и распоряжения.

Право владения землей – юридически обеспеченная возможность осуществления фактического обладания землей (п. 28 ст. 12 ЗК РК).

Право пользования – право лица владеть и пользоваться земельным участком, находящимся в государственной собственности, бессрочно (постоянное землевладение) или в течении определенного срока (временное землепользование) на возмездной и (или) безвозмездной основе (п. 30 ст. 12 ЗК РК).

Право распоряжения – юридически обеспеченное право государства определять юридическую судьбу земли на территории РК, а также право частного собственника совершать в отношении своего земельного участка сделки, не запрещенные законодательными актами Республики Казахстан (п. 31 ст. 12 ЗК РК).

Исходя из своих правомочий, собственник имеет право: совершать определенные действия – самостоятельно хозяйствовать на земельном участке, возводить на нем строения, сооружения и выращивать урожай и так далее; на требования определенного поведения со стороны других лиц – соблюдать неприкосновенность земельного участка, обеспечивать право доступа к земельному участку, не совершать действий, ущемляющих права других собственников.

Праву собственности на землю присущи все основные черты, свойственные праву собственности вообще. Вместе с тем есть и принципиальные отличия: право собственности на землю неизменно сопровождается ограничениями, вытекающими из интересов государства и других субъектов земельных правоотношений. При этом степень его публичного ограничения значительно выше, нежели в других сферах имущественных отношений[22].

В государственной собственности находятся земельные участки, предоставленные органам государственной власти, государственным организациям и учреждениям, используемые для нужд обороны, занятые особо охраняемыми природными территориями оздоровительного и историко-культурного назначения, лесного и водного фондов, общего пользования на землях населенных пунктов, запаса, в том числе специального земельного фонда, пастбищные и сенокосные угодья при поселках и сельских населенных пунктах, а также отгонные пастбища и другие земли, не переданные в частную собственность.

Не могут находиться в частной собственности земельные участки, занятые:

а) для нужд обороны и государственной безопасности, оборонной промышленности, находящейся в государственной собственности; инженерно-техническими сооружениями, коммуникациями, возведенными для защиты и охраны Государственной границы Республики Казахстан; таможенных нужд;

б) особо охраняемыми природными территориями;

в) лесным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в Земельном кодексе Республики Казахстан;

г) водным фондом, за исключением земельных участков, перечисленных в Земельном кодексе Республики Казахстан;

д) магистральными железнодорожными сетями и автомобильными дорогами общего пользования;

е) территориями общего пользования в населенных пунктах, за исключением земельных участков, занятых зданиями и сооружениями, находящимися на праве частной собственности, и необходимых для их обслуживания.

Не могут быть предоставлены в отдельную собственность граждан и негосударственных юридических лиц земельные участки, занятые:

пастбищными и сенокосными угодьями, используемыми и предназначенными для нужд населения;

дорогами общего пользования, в том числе дорогами межхозяйственного и межселенного значения, а также предназначенными для доступа на земельные участки общего пользования;

обводнительными сооружениями совместного пользования (обводнительные каналы, сбросы, колодцы, пункты водопоя) двух или более собственников земельных участков или землепользователей.

Земельные участки, зарезервированные в установленном порядке для развития особо охраняемых природных территорий, магистральных железных дорог, автомобильных дорог общего пользования и магистральных трубопроводов, энергетики, а также предназначенные в соответствии с утвержденной архитектурно-градостроительной и (или) строительной документацией для строительства объектов административного и социального значения (аэропорты, аэродромы, вокзалы, станции, дороги общего пользования, административные здания государственных органов, больницы, школы, государственный жилищный фонд, парки, бульвары, скверы и другие объекты общественного пользования), могут предоставляться землепользователям для других целей на праве временного землепользования до их проектного освоения.

Земельные участки, занятые объектами промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения, могут быть переданы в частную собственность в связи с разгосударствлением и приватизацией объектов государственной собственности в тех случаях, когда это предусмотрено в специальном законодательстве (о связи, железнодорожном транспорте, о автомобильном транспорте, об энергетике и т.д.).

Например, в Законе "Об автомобильных дорогах" от 17 июля 2001 г. предусмотрено, что автомобильные дороги могут находиться в государственной и частной собственности. Автомобильные дороги общего пользования являются основными путями сообщения в республике, находятся в собственности государства и не подлежат приватизации (п. 1,2 ст. 4).

Не допускается отказ в предоставлении в собственность гражданам и негосударственным юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности, если в соответствии с настоящим Кодексом эти земельные участки могут находиться в частной собственности.

Земельный Кодекс РК строго определяет, какие земельные участки могут находиться в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц РК, иностранцев и лиц без гражданства.

В соответствии с Земельным Кодексом РК в частной собственности граждан могут находиться земельные участки:

- а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
- б) личного подсобного хозяйства
- в) лесоразведения
- г) садоводства
- д) индивидуального жилищного строительства
- е) дачного строительства

ж) предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

В частной собственности негосударственных юридических лиц РК могут находиться земельные участки:

а) предоставленные (предоставляемые) для ведения товарного сельскохозяйственного производства

б) лесоразведения

в) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

В частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц могут находиться земельные участки:

под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением.

Земли сельскохозяйственного назначения не могут находиться в частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Они могут быть им предоставлены только на праве землепользования на платной основе сроком до 10 лет.

Земли сельскохозяйственного назначения на праве частной собственности предоставляются, гражданам РК для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и негосударственным юридическим лицам РК для ведения товарного сельскохозяйственного производства и лесоразведения, только на платной основе (ст. 24 ЗК РК). Данные субъекты могут приобрести право частной собственности на земельные участки данной категории по цене равной кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, или по льготной цене, при этом конкретный размер льготной цены на земельные участки по административно-территориальным единицам устанавливается Правительством Республики Казахстан.

Введение частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения для крестьянского (фермерского) хозяйства и товарного сельскохозяйственного производства связано с интересами субъектов этих видов землепользования и рационального и эффективного использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения, что является главной задачей нового земельного законодательства.

Право частной собственности на эти земли повышает материальную заинтересованность субъектов этого права в повышении плодородия почв, оборота земли и экологическом благополучии. В проведении экономических, социальных и экологических мероприятий эти субъекты права частной собственности на земельные участки на земли сельскохозяйственного назначения независимы от сельскохозяйственных органов, в то же время они могут опираться на оказываемую многостороннюю помощь государства в объеме эффективности сельскохозяйственного производства в интересах благополучия всего народа Республики Казахстан[23].

Установление права частной собственности на земельный участок граждан и негосударственных юридических лиц – это объективная необходимость. Это связано, во-первых, с тем, что земельные участки являются не только средством производства в сельском и лесном хозяйстве, но и местом расположения, базис - территорией производства и деятельности членов общества, существует неразрывная связь между объектами имущественного характера (жилые, садовые, дачные, производственные дома, постройки, сооружения, здания и т.д.) и земельными правоотношениями (использование земельного участка под постройки, сооружения, здания их обслуживания, размещение небольшого сада и огорода); во-вторых, - субъектами права пользования объектами собственности на земельном участке и использования земельного участка по целевому назначению является одно лицо (за исключением аренды). На практике, когда отчуждаются объекты права собственности или земельный участок (при купле-продаже, наследовании), то одновременно переходят указанные оба объекта.

Поэтому земельное законодательство, учитывая эти обстоятельства в ст. 29 ЗК РК предусматривает, что в частной собственности граждан Республики Казахстан могут находиться земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, лесоразведения, садоводства и индивидуального жилищного и дачного строительства, а также предоставленные (предоставляемые) под застройку или застроенные производственными и непроизводственными, в том числе жилыми зданиями (строениями, сооружениями) и их комплексами, включая земли, предназначенные для обслуживания зданий (строений, сооружений) в соответствии с их назначением (ст. 29 ЗК РК).

Кондоминиум – особая форма собственности (иного права) на недвижимость, при которой отдельные части недвижимости находятся в раздельной (индивидуальной) собственности (ином праве) физических или юридических лиц, а та часть недвижимости, которая не находится в раздельной собственности, в том числе и земельный участок, принадлежит им на праве общей долевой собственности (ином общем праве) и не отделимы от прав на части недвижимости, находящейся враздельной (индивидуальной собственности (иномобщем праве) (п.18 ст. 12 ЗК РК). Права на земельный участок при доме, в котором находится несколько квартир (или) нежилых помещений, и других объектах кондоминиума предусмотрены и другими статьями Земельного Кодекса РК. Согласно статье 62 ЗК РК земельный участок, необходимый для размещения, эксплуатации, содержания многоквартирного дома или иного объекта кондоминиума, переходит в установленном порядке в общую долевую собственность собственников помещений, находящихся в составе объекта кондоминиума.

Деление земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, допускается с письменного согласия всех участников кондоминиума при условии соблюдения санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, строительных и других норм.

Доля каждого собственника помещений (иного правообладателя) в общем имуществе не отделима от раздельной (индивидуальной) собственности (иного вещного права) на принадлежащее ему помещение. Размер доли, если иное не установлено соглашением участников кондоминиума, определяется отношением полезной площади жилого и площади нежилого помещения, находящегося в

раздельной (индивидуальной) собственности (ином вещном праве) к сумме полезных площадей всех жилых площадей нежилых помещений, находящихся в данном объекте кондоминиума. Такая доля не может быть выделена в натуре (идеальная доля).

Порядок пользования земельным участком, расположенным вне (за пределами) фундамента здания, определяется соглашением участников кондоминиума с условием соблюдения общественных интересов, санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных, градостроительных, других норм.

Земельный участок при здании (строении, сооружении) может быть предоставлен в раздельную собственность участникам кондоминиума в случаях необходимости обеспечения технологических нужд функционирования нежилых помещений при условии, что этот земельный участок будет расположен вне контура здания (строения, сооружения) и его использование не будет противоречить условиям эксплуатации земельного участка, входящего в состав объекта кондоминиума, а также санитарно-гигиеническим, экологическим, противопожарным, строительным и другим нормам.

Переход права собственности на квартиру (помещение) к другому лицу влечет переход к приобретателю квартиры (помещения) соответствующей доли в праве на земельный участок (земельные участки).

Для управления общей долевой собственностью и ее эксплуатации, надлежащим содержании всего дома (строения, здания, сооружения) и придомового земельного участка (земельных участков) участники кондоминиума избирают форму управления объектом кондоминиума в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Реализация права на земельный участок, находящийся в общей собственности участников кондоминиума, а также плата за землю осуществляется и порядке и на условиях, предусмотренных законодательством Республики Казахстан.

В гаражных, дачных и других потребительских кооперативах к правам участников на земельные участки, находящихся в общей собственности, применяются нормы о кондоминиуме.