

УДК 347.412 + 349.41.02
ББК Х400.321 + Х407.11

И. Ю. Антончик

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ: ИСТОРИЧЕСКОЕ И ПРАВОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

I. Yu. Antonchik

LAND PROPERTY RIGHTS: HISTORICAL AND LEGAL RESEARCH

В статье дается исторический очерк развития права собственности на землю. Представлены различные точки зрения на понятие собственности и права собственности на землю, рассматриваются полномочия собственника по владению, пользованию и распоряжению землей. Особое внимание уделяется закреплению принципа многообразия форм собственности и равной их защите. Анализируя позиции ученых, автор приходит к выводу, что наиболее актуальным на современном этапе является исследование права собственности на землю как субъективного права. В статье сформулировано авторское определение права собственности на землю. Автор делает вывод, что в становлении и развитии права собственности на землю можно выделить пять этапов, каждый из которых отличается той или иной формой существования права собственности на землю.

Ключевые слова: право собственности, земельный участок, периодизация, правовой институт, субъективное право.

The article gives a historical sketch of the development of land ownership. There are different points of view on the notion of property and land ownership, discusses the powers of the owner to possess, use and disposal of land. Great attention is paid to the principle of diversity of forms of ownership and equal protection. Analyzing the positions of scientists, the author comes to the conclusion that the most urgent at the present stage is to study the ownership of the land as a subjective right. The authors formulate the definition of the right to land ownership. The author concludes that in the formation and development of land ownership can distinguish five stages, each of which has a particular form of existence of the right of ownership of land.

Keywords: ownership, land, periodization, a legal institution, subjective right.

Центральное место в социально-экономических отношениях занимают отношения земельной собственности. Земля представляет собой природный ресурс, уникальные свойства которого вызывают объективную необходимость особого правового регулирования земельной собственности. В исторической ретроспективе отношения собственности претерпевали неоднократные изменения. В различные периоды развития права собственности менялось и само понятие права собственности на землю, его отличительные признаки. Определение права собственности представляет значительные затруднения, несмотря на видимую его ясность.

Государственной собственности принадлежит особое место, до недавнего

времени государственная собственность на землю рассматривалась как единственно возможная. В соответствии с этим положением формировалось законодательство. Изменения в государственном устройстве и проводимые экономические преобразования потребовали пересмотра сложившихся за многие годы подходов в решении проблем, связанных с собственностью на землю. Точное определение права собственности на землю является важнейшим условием эффективного функционирования экономики. Историческое и правовое исследование права собственности на землю дает возможность проанализировать опыт применения закона и выявить пробелы в правовом регулировании исследуемого права.

126

Теория государства
и права



При первобытнообщинном строе существовала общинная собственность на землю. Необходимость коллективного труда и общественной собственности на средства производства было обусловлено примитивностью орудий труда.

Характеризуя античную общину-город, Маркс писал «Общинная собственность — в качестве государственной собственности — отделена здесь от частной собственности. Собственность отдельного человека сама непосредственно не является здесь общинной собственностью». Хотя «предпосылкой для присвоения земель здесь продолжает оставаться членство в общине, но, как член общины, каждый отдельный человек является частным собственником». В этом сочетании частной собственности члена античной общины с общинной, государственной собственностью, при котором частная земельная собственность обуславливается государственной или «сама государственная земельная собственность существует в этой двойной форме», Маркс усматривал одно из важнейших отличий античной общины-города от восточной общины, в которой «не существует собственности отдельного лица, а существует лишь его владение; действительный, настоящий собственник — это община; следовательно, собственность существует только как коллективная собственность на землю»¹.

Феодальными отношениями называются такие отношения, которые основаны на частной собственности на землю². Верховным собственником земли, ее распределителем в раннефеодальном государстве — Киевской Руси — был великий князь. Он регулировал владения крупных, средних и мелких феодалов в зависимости от своих военно-политических и финансовых целей. Феодалы получали во владение землю от великого князя за службу, в основном военную или государственную.

Все земли в ВКЛ делились на государственные и частные. Кроме того, крупными собственниками земли являлись высшее духовенство, церковные учреждения, и особенно монастыри. Государственные земли были двух категорий: земли волости и хозяйственные дворы. В волостях пахотные земли находились в личном пользовании крестьян. Остальные земли принадлежали общине, т. е. находились в коллективном пользовании.

Феодальная земельная собственность предполагала наличие на земле, принадлежащей феодалу, крестьян, которые обладали наделами. Там, где имелась

иерархическая структура феодального общества, правом на одну и ту же землю одновременно пользовались феодалы разных ступеней. В связи с этим в исторической литературе возникла концепция о раздельной собственности при феодализме, созданная средневековыми юристами. Легисты называли собственность феодала *dominium direktum*, а совокупность владельческих прав держателей *dominium utile*. Наиболее последовательным представителем этой концепции в советской историографии является А. В. Венедиктов.

П. Г. Козловский полагает, что «применительно к рассматриваемому периоду следует говорить только о крестьянском землепользовании, а не владении и о дворянской (шляхетской) собственности»³.

Во второй половине XIII в. крестьяне уже более двух столетий находились под игом крепостничества. Они давно были лишены каких-либо атрибутов собственности по отношению к своей наделной земле, не имели права ни продать, ни отдать ее в залог без разрешения феодала. Земельные отношения в Белоруссии в этот период не содержат элементов крестьянской собственности, хотя бы и разделенной с феодалом.

Основной формой феодальной земельной собственности в XIV—XVI вв. была вотчина, которая переходила в наследство от отца или была дарована великим князем «в отчину», т. е. с правом передачи в наследство без ограничений. Право собственности на вотчины были законодательно оформлены и закреплены привилегиями 1387, 1413, 1434, 1447 гг. и статутами 1529, 1566, 1588 гг.

Аграрная реформа 1557 г. Сигизмунда Августа проводилась согласно Уставу на волоки с середины XVII в. Реформа способствовала усилению феодальной эксплуатации крестьянства. Статут ВКЛ 1529 г. отказывал крестьянам в праве собственности на землю, закреплял это право исключительно за феодальным сословием, а крестьяне утрачивали право распоряжаться землей без согласия феодалов. Статут 1588 г. окончательно закрепил за магнатами и шляхтой монопольное право на владение землей.

Во времена Речи Посполитой крупнейшим феодальным собственником являлся король. Крупные землевладельцы-магнаты владели десятками и сотнями деревень. В собственность средних феодалов входило несколько деревень. Мелкая шляхта владела небольшими участками земли и незначительным количеством





крестьян. Многие феодальные собственники временно передавали землю своих фольварков крестьянам.

В соответствии с Манифестом от 19 февраля 1861 г. «Об освобождении крестьян от крепостной зависимости» и Общим положением о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости, крестьяне освобождались от крепостной зависимости, становились свободными людьми и наделялись землей в виде надела, право на который могло быть реализовано в виде общинного или подворного землеустройства. При сохранении за помещиком права собственности на землю крестьяне получали за определенные повинности в постоянное пользование земли.

Земельные отношения крестьян стали строиться на принципах установления двух видов собственности на землю — общественной собственности сельского общества и частной собственности крестьян. Структура общинного землепользования с юридических позиций представляла собой конструкцию, в соответствии с которой при признании общины субъектом права собственности на землю усадебная земля каждого крестьянского двора оставалась в потомственном пользовании проживающего там семейства и переходила по наследству согласно обычному порядку наследования.

Реформа 1861 г. явилась первым этапом перехода к индивидуализации землеустройства и землепользования. Однако отмена крепостного права не привела к прогрессу частной собственности.

В результате столыпинской аграрной реформы, основанной на Именном Высочайшем Указе «О дополнении некоторых постановлений действующего закона, касающихся крестьянского землеустройства и землепользования» от 9 ноября 1906 г., каждый домохозяин, владеющий наделенной землей на общинном праве, мог во всякое время требовать закрепления за собой в личную собственность причитающейся ему части означенной земли. Таким образом, являясь объектом права личной собственности крестьян, наделенные земли поступали в оборот, т. е. могли продаваться и покупаться.

II Всероссийский съезд Советов принял Декрет «О земле», который провозгласил социалистическую национализацию земли, земля объявлялась государственной собственностью, запрещалась ее продажа, аренда и залог. Право пользования землей получили все граждане при условии обработки ее своим трудом на основе уравнительного землепользования. Аналогичные положения содержал

и «Основной закон о социализации земли» от 27 января 1918 г.

Принятая Первым Всебелорусским съездом Советов 2—3 февраля 1919 г. Конституция Социалистической Советской Республики Белоруссии закрепила отмену частной собственности на землю и объявила земельный фонд республики общегосударственной собственностью.

Проводимое после Октябрьской революции землеустройство на белорусских землях было направлено на передачу крестьянам помещичьих, монастырских и других национализированных земель. Однако провозглашение земли государственной собственностью стало получать свое законодательное закрепление лишь с принятием постановления ВЦИК от 14 февраля 1919 г. «О социалистическом землеустройстве». Земельный кодекс БССР от 29 марта 1923 г. окончательно закрепил национализацию всей земли.

В Земельном кодексе БССР 1925 г. закреплялись все установленные ранее положения о трудовом крестьянском землепользовании. В принятой Конституции БССР 11 апреля 1927 г. земля была провозглашена собственностью социалистического государства. Нормы Конституции 1937 г. установили государственную собственность на землю, недра, леса и воды.

На оккупированной территории БССР немецкая администрация реформировала колхозы в общинные хозяйства, а совхозы в государственные имения. Распределенные ранее Советской властью земли были переданы бывшим владельцам — помещикам, кулакам и осадникам, которые, не получив юридических прав на возвращенные земельные участки, работали у немцев управляющими либо администраторами своих имений.

Земельные правоотношения и земельное законодательство в 1968—1990 гг. как в СССР, так и в БССР совершенствовались сначала на основе принятого 13 декабря 1968 г. Закона СССР «Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик», который вступил в действие с 1 июля 1969 г., а впоследствии — на основе Конституции БССР от 14 апреля 1978 г. Принципы государственной собственности на землю распространялись на реализацию прав на землю всеми предусмотренными законодательством субъектами, включая граждан. На базе Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик была проведена кодификация земельного законодательства и в Белорусской ССР. В статье 3 Земельного ко-

декса БССР, утвержденного 24 декабря 1970 г., говорилось, что земля является государственной собственностью, а в статье 9 — колхозам, совхозам, гражданам и др. — земля предоставляется в бесплатное пользование. После принятия Конституции СССР 1977 г. и Конституции БССР 1978 г. Указом Президента Верховного Совета БССР от 14 мая 1980 г. было изменено название данной статьи, и в нее было внесено изменение, в соответствии с которым земля признавалась «общим достоянием всего советского народа»⁴.

В 1980-е годы стало распространяться общественное движение, направленное на установление равноправия всех форм собственности на землю. Признавалось, что монополия государственной собственности на землю не содействует эффективному ведению сельскохозяйственного производства. Ставился вопрос об утверждении частной собственности на землю для того, чтобы владелец земли мог свободно хозяйствовать на ней и распоряжаться выпущенной продукцией.

Начиная с 1990 г. в Республике Беларусь стал осуществляться постепенный переход от социалистических земельных отношений к земельному строю, диктуемому задачами формирования институтов рыночной экономики. С принятием в 1990 г. Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, а также законов «О кооперации в СССР» от 26 мая 1988 г. и «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 г. было положено начало земельных реформ в бывшем СССР и всех союзных республиках. В отличие от прежних Основ земельного законодательства новый Основной земельный закон СССР закрепил землю в качестве народного достояния, наряду с правовым титулом — правом землепользования — предусмотрел титул землевладения.

На базе этих Основ в Белорусской ССР принимаются новый Кодекс о земле, вступивший в силу 1 января 1991 г., а затем законы «Об аренде», «О собственности» и др. Кодекс не предусматривал частной собственности на сельскохозяйственные угодья. В частной собственности могли находиться лишь земли на приусадебных участках, а земли, предназначенные для товарного производства, оставались в государственной собственности.

Начало новому этапу реформирования земельных отношений в Беларуси положило постановление Верховного Совета Белорусской ССР от 18 февраля 1991 г. «О проведении земельной реформы в республике». Задача земельной реформы состояла в перераспределении земель

для создания условий равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики в аграрном секторе и достижения на этой основе стабильного наращивания производства сельскохозяйственной продукции.

В соответствии с постановлением Верховного Совета Республики Беларусь от 1 октября 1991 г. «О признании права частной собственности на землю на территории Республики Беларусь» был разработан и принят 16 июня 1993 г. Закон «О праве собственности на землю», согласно которому предусмотрена частная собственность на землю приусадебных участков и дачных кооперативов. Все сельскохозяйственные земли вне приусадебных участков, т. е. земли коммерческого назначения, оставались в государственной собственности. Таким образом, с принятием вышеуказанных нормативных актов была ликвидирована монополия государства на землю, а в конечном итоге — колхозно-совхозная система ведения сельскохозяйственного производства⁵.

В Конституции Республики Беларусь от 15 марта 1994 г.⁶ закрепилось две формы собственности — государственная и частная. Первая Конституция суверенного белорусского государства установила принцип исключительно государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Общее положение о праве собственности, закрепленное в ст. 13 Конституции, гласит, что государство гарантирует равную защиту и равные условия для развития всех форм собственности. Согласно ст. 44 Конституции Республики Беларусь государство гарантирует каждому право собственности, в том числе на землю; неприкосновенность собственности; право наследования собственности, которое охраняется законом.

Вступивший в действие с 1 января 1999 г. новый Кодекс Республики Беларусь о земле закрепил многочисленные права граждан в области земельных правоотношений, в том числе права частной собственности на землю. Земельное законодательство стало постепенно расширять круг целей и форм использования земель гражданами и юридическими лицами. Вместе с тем земли сельскохозяйственного назначения остаются в собственности государства.

Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г.⁷ — действующий кодекс. В отличие от содержания предыдущих кодексов о земле в нем более деталь-





но дано определение понятия земли как объекта права собственности. Ч. 1 ст. 12 Кодекса определяет формы и виды права собственности на землю, земельные участки. Для негосударственных юридических лиц Республики Беларусь право частной собственности на землю становится реальным.

С развитием законодательства о праве собственности на землю формировалось и понятие права собственности на землю.

Гражданским кодексом Республики Беларусь⁸ устанавливается такое вещное право на землю, как право собственности. В соответствии со ст. 210 Кодекса собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц. Право собственности бессрочно.

Таким образом, являясь важнейшим из вещных прав, право собственности предполагает наличие у собственника трех правомочий: прав владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Обычно владение землей означает и пользование ею, с отстранением всех других претендентов. Но не исключены случаи когда владелец не осуществляет пользование.

Д. А. Ольнев резюмирует, что «целесообразно представить содержание исследуемого субъективного права в виде правомочий обладания, распоряжения и естественного пользования. Объединение правомочий «владение» и «пользование» в единую возможность поведения собственника «обладание» напрашивается ввиду их тождественности. Установленные правомочия собственника земли не представляют возможности последнему реализовать право на землю как на основу жизни и деятельности, для этого необходимо ввести конституционное правомочие собственника земли — естественное землепользование»⁹.

Распоряжение землей может выражаться в двух основных формах — вещественной и правовой. Правовая сторона распоряжения выражается в праве собственника продать, заложить землю, передать ее в дар, обменять, сдать в аренду и т. д. К вещественной форме относится необратимое изменение назначения земли, например ее застройка, прове-

дение работ, направленных на защиту и улучшение земли, иная перепланировка ландшафта¹⁰.

М. Н. Якунина выделяет «две противоположные правовые традиции, из которых одна представляет право собственности как некий неделимый монолит (абсолютное право), а другая — как совокупность частичных правомочий. В настоящее время побеждает вторая: она берется за основу при кодификации права на международном уровне. Свойственная ей гибкость отвечает сложным экономическим, социальным и политическим реальностям капиталистического общества. Отмечается, что право собственности — это непрерывный ряд, а не фиксированная точка»¹¹.

При анализе права собственности в буржуазном обществе, буржуазные цивилисты, наряду с традиционным перечислением трех основных правомочий собственника или вместо него, нередко вводят в свои определения права собственности ряд других формальных моментов, при помощи которых они стремятся отграничить право собственности от всех остальных вещных прав. С этой целью они определяют право собственности как право всеобъемлющего, высшего, наиболее полного, абсолютного или исключительного господства над вещью и с особенной настойчивостью подчеркивают так называемую «упругость», или «эластичность», права собственности: его способность автоматически приобретать нормальный объем при отпадении связывающих его ограничений¹².

Право собственности, предложенное английским юристом А. Оноре, включает: право владения; право пользования; право управления; право на доход (право присвоения); право на капитальную стоимость вещи, предполагающее право на отчуждение, потребление, проматывание, изменение или уничтожение вещи; право на безопасность, т. е. иммунитет от экспроприации; право на переход вещи по наследству или завещанию; право на бессрочность; запрет вредного пользования, т. е. обязанность воздерживаться от использования вещи вредным для других способом; право на ответственность в виде взыскания, т. е. возможность изъятия вещи в уплату долга; право на остаточный характер, т. е. ожидание естественного возврата переданных кому-либо правомочий по истечении срока передачи или в случае утраты вещь силы по любой иной причине¹³.

Таким образом, «собственность» в широком смысле — это система истори-

чески изменяющихся отношений между людьми в процессе производства, обмена, потребления, характеризующих присвоение средств производства и предметов потребления. В узком смысле понятие «собственность» рассматривается как имущество, принадлежащее определенному лицу на праве собственности.

Экономическое отношение собственности представляет собой отношение между людьми по поводу конкретного имущества (материальных благ). Оно заключается в том, что это имущество присваивается конкретным лицом, использующим его в своих интересах, а все другие лица не должны препятствовать ему в этом. Оно включает в себя также и отношение лица к присвоенному имуществу (материальному благу, в том числе вещи) как к собственному¹⁴.

Порядок присвоения и использования имущества, а также охрана и защита присвоенного должны быть закреплены нормативно. Отношения собственности не могут существовать без принудительной силы, вне правовых рамок. С помощью законодательства государство устанавливает правовые нормы, которые регламентируют права и обязанности собственников. Посредством правового регулирования экономические отношения собственности приобретают юридический аспект.

Права собственности понимаются как санкционированные поведенческие отношения между людьми, которые возникают в связи с существованием благ и касаются их использования. Эти отношения определяют нормы поведения по поводу благ, которые любое лицо должно соблюдать в своих взаимодействиях с другими людьми или же нести издержки из-за их несоблюдения¹⁵.

В. В. Подгруша определяет собственность «как систему исторически сложившихся и складывающихся объективных отношений между людьми в процессе производства, распределения, обмена, потребления, характеризующих процесс присвоения средств производства и предметов потребления»¹⁶.

Капитал. Энциклопедический словарь определяет собственность — «принадлежность средств и продуктов производства определенным лицам — индивидуам или коллективам — в определенных исторических условиях, отражающих конкретный тип отношений собственности. Право собственности как право конкретных субъектов на определенные объекты (имущество) сводится, как правило, к трем правомочиям: праву владения,

праву пользования и праву распоряжения имуществом. Эти правомочия тесно взаимосвязаны и лишь только в комплексе составляют юридическое содержание права собственности»¹⁷.

В. Г. Гавриленко дает следующее определение права собственности: «положение, установленное актами законодательства, в соответствии с которым собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения имуществом; область гражданских отношений, регулирующих нормами права, призванных определять порядок действия лиц по присвоению предметов материального мира и результатов интеллектуальной деятельности человека»¹⁸.

Право собственности — это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ собственнику, предусматривающих объем и содержание его прав в отношении принадлежащему ему (собственнику) имущества, а также способы и пределы осуществления этих прав. Право собственности на землю — это урегулированные нормами земельного и иных отраслей права общественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками гражданами, юридическими лицами и государством в лице его правомочных органов¹⁹.

Следует учитывать, что объектом гражданских прав является не земля в целом, а земельный участок. Право на землю имеют все люди, а право на земельный участок имеет только некоторые субъекты. Действующее законодательство различивает понятия «земля» и «недвижимость». Однако определение последнего понятия происходит через определение земельного участка и взаимосвязи иных объектов с ним.

Земля — самостоятельный компонент природной среды, подлежащий правовому регулированию в качестве объекта отношений в области охраны окружающей среды. Представляет собой поверхностный почвенный слой, выполняющий экологические (взаимосвязь всех компонентов живой и неживой природы, природной среды), экономические (средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственно-территориальный ресурс в других отраслях) и социальные (основа жизни и деятельности человека) функции. В имущественных отношениях земля выступает в качестве хозяйственного объекта и признается недвижимым имуществом. Земля (включая почвы) является объек-





том правового регулирования земельного права²⁰.

В соответствии со ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле²¹ земельный участок — это часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями). Граница земельного участка устанавливается в соответствии с требованиями ст. 11 Кодекса.

Право собственности на землю может быть рассмотрено в нескольких аспектах: в объективном смысле (как институт земельного права); как субъективное право; особое правоотношение собственности на землю; как юридический факт, порождающий определенные правоотношения; как особый титул владения землей (на праве собственности)²².

Право собственности как правовой институт — совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенным лицам или коллективам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав²³.

Право собственности — центральный институт гражданского права, а право собственности на землю — институт не только гражданского, но и земельного права.

Правовой институт земельной собственности, являясь своеобразной общностью юридических норм внутри отрасли земельного права, обеспечивает самостоятельное регулирование группой отношений земельной собственности.

Право собственности на землю рассматривается не только как правовой институт собственности, но и как субъективное право. Субъективное право включает в себя как возможность самостоятельно совершать определенные действия (поведение), так и возможность требовать определенного поведения (действий или воздержания от действий) от другого лица, поскольку такое поведение обуславливает осуществление субъективного права. Такие субъективные права именуются абсолютными правами, они защищаются от каждого, кто своим поведением препятствует осуществлению этих прав²⁴.

Содержание субъективного права, тех правомочий, которыми обладает носитель субъективного права, определяется нормами права. Поэтому при выявлении сущности права собственности следует

исходить из анализа тех правомочий, которые закон предоставляет носителю права собственности, и тех обязанностей, которые закон возлагает на третьих лиц и на самого носителя права собственности.

Характерные особенности субъективного права собственности, в том числе и на землю, по мнению О. И. Крассова, заключаются в следующем: «Право собственности — субъективное право, непосредственно вытекающее из закона. Субъективное право собственности закрепляет за его обладателем экономическую власть над условиями производства, ведущегося на базе использования собственником принадлежащего ему имущества. Субъективное право собственности обязательно предполагает возможность собственника по своему усмотрению использовать принадлежащее ему имущество»²⁵.

Спецификация прав собственности способствует созданию устойчивой экономической среды, уменьшая неопределенность и формируя у индивидов стабильные ожидания относительно того, что они могут получить в результате своих действий и на что могут рассчитывать в отношениях с другими экономическими агентами. Специфицировать понятие права собственности — значит точно определить не только субъекта собственности, но и ее объект, а также способ наделения ею. Неполнота спецификации трактуется как размывание прав собственности, которое может происходить либо по причине их неточности и плохой защиты, либо потому, что они подпадают под ограничения главным образом со стороны государства²⁶.

Становление права собственности на землю прошло длительный и сложный путь развития. Автором предлагается периодизация развития права собственности на землю, основанная на имевших место политических событиях и экономической ситуации. В качестве критерия классификации служат существенные изменения в оговариваемых отношениях, которые позволяют выделить отдельный период в развитии права собственности на землю, характеризующийся существованием той или иной формы собственности на землю. Таким образом, становление и развитие права собственности на землю прошло несколько этапов.

1. до IX в. — период общинной собственности на землю при первобытно-общинном строе и в античности;

2. IX—XIX вв. — период феодальной собственности и крестьянского землепользования;

3. 1861—1918 гг. — в результате земельной реформы субъектами права собственности на землю, используемую в сельском хозяйстве, стали помещики, крестьяне и община как юридическое лицо. Происходил переход от сословной к бессословной земельной собственности;

4. 1918—1980 гг. — период национализации земли. Основные преобразования послереволюционного периода сводились к отмене права частной собственности на землю, исключительному праву собственности на землю государства, к закреплению единственного субъективного права на землю — права постоянно (временного) пользования;

5. 1980 г. — наст. время — установление равноправия и многообразия форм собственности. 1 января 1991 г. вступил в силу Кодекс о земле, в принятой 15 марта 1994 г. Конституции Республики Беларусь закреплялись две формы собственности — государственная и частная, устанавливалось право государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

Закрепление права частной формы собственности на землю — важный этап в развитии белорусского законодательства. Государственная собственность получила статус одной из форм собственности, на законодательном уровне закреплён принцип многообразия и равной защиты всех форм собственности. Однако на практике имеет место иная тенденция, государственная собственность на землю традиционно играет особую роль. Защита государственной собственности на землю существенно отличается от защиты частной собственности

на землю, поскольку публичные интересы первостепенны по отношению к частным интересам. Имеется необходимость кардинальных преобразований в правовом регулировании земельной собственности. Необходимо прекратить рассматривать право собственности на землю как политико-идеологический инструмент, перейти к установлению действительно многообразия форм земельной собственности и реальному обеспечению их равной защиты.

На наш взгляд, наиболее актуальным на современном этапе является исследование права собственности на землю как субъективного права, поскольку важен сам процесс реализации данного права, а также обеспечение реализации права собственности на землю со стороны государственных органов.

Таким образом, право собственности на землю — это вещное право субъектов общественно-производственных отношений, урегулированное нормами земельного права, гарантированное Конституцией и охраняемое законом, включает полномочия собственника по владению, пользованию и распоряжению землей в полном объеме с учетом рационального использования и охраны земли; характеризуется своими специфическими особенностями по отношению к форме собственности и в определенных исторических условиях.

Несвоевременность преобразования положений, регулирующих право собственности на землю, может привести к затруднениям в реализации субъектами права собственности на землю, что негативно отразится на функционировании рынка земли и экономики в целом.

Примечания

1. Венедиктов А. В. Избранные труды по гражданскому праву. — М. : Статут, 2004. — С. 52.
2. Ковкель И. И., Ярмусик Э. С. История Беларуси: с древнейших времен до нашего времени. — 3-е изд. — Минск : Аверсэв, 2003. — С. 9.
3. Козловский П. Г. Землевладение и землепользование в Белоруссии в XVIII — первой половине XIX в. — Минск : Наука и техника, 1982. — С. 13.
4. Демичев Д. М. Земельное право : учебное пособие. — Минск : Адукацыя і выхаванне, 2009. — С. 52.
5. Кузнецов И. Н., Щелкопляс В. А. История государства и права Беларуси / под ред. И. Н. Кузнецова. — Минск : Дикта, 1999. — С. 29.
6. Конституция Республики Беларусь 1994 г. (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканском референдуме 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). — Минск : Амалфея, 2005.
7. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс]: Закон РБ от 23 июля 2008 г. № 425-З (с изм. и доп., внесенными Законом РБ от 26 ноября 2012 г.) // «КонсультантПлюс».
8. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Закон РБ от 7 декабря 1998 г. № 218-З (с изм. и доп., внесенными Законом РБ от 28 августа 2012 г.) // «КонсультантПлюс».
9. Ольнев Д. А. Конституционное регулирование права частной собственности на землю : автореф. дис. ...канд. юрид. наук. — Челябинск, 2012. — С. 19—20.



10. Жариков Ю. Г., Улюкаев В. Х. Земельное право России : учебник. — М. : Былина, 1997. — С. 81.
11. Якунина М. Н. Права собственности: проблемы гарантий и ответственности // «КонсультантПлюс».
12. Венедиктов А. В. Указ. соч. С. 35.
13. См.: Капелюшников Р. И. Экономическая теория прав собственности. — М., 1990. — С. 11.
14. Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности / под ред. У. Маттеи. — М. : Юристь, 1999. — С. 302.
15. Якунина М. Н. Указ. соч.
16. Подгруша В. В. Гражданское право : справочник-комментарий. — Минск : Книжный дом, 2003. — С. 643.
17. Гавриленко В. Г. Капитал. Энциклопедический словарь. — Минск : Право и экономика, 2008. — С. 498.
18. Там же. — С. 417.
19. См.: Демичев Д. М. Указ. соч. — С. 171.
20. Белорусская юридическая энциклопедия: в 4 т. / С. А. Балашенко [и др.]. — Т. 1. — Минск : ГИУСТ БГУ, 2007. — С. 519.
21. Кодекс Республики Беларусь о земле.
22. Станкевич Н. Г. Земельное право Республики Беларусь : учеб. пособие. — Минск : Амалфея, 2000. — С. 61.
23. Юридический энциклопедический словарь / А. Я. Сухарев [и др.]. — М. : Сов. Энциклопедия, 1984. — С. 276.
24. Демичев Д. М. Указ. соч. — С. 173—174.
25. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. — М. : Юристь, 2000. — С. 11—12.
26. Якунина М. Н. Указ. соч..

References

1. Venedictov A. V. Izbranye trudy po grazhdanskomu pravu [Selected works on civil law]. — Moscow : Statute, 2004. — P. 52.
2. Kovkel I. I., Yarmusik E. S. Istoriiia Belarusi: S drevneishich vremen do nashego vremeni [History of Belarus: From the earliest times to the present]. — 3rd ed. — Minsk: Aversev, 2003. — P. 9.
3. Kozlowski P. G. Zemlevladienie i pol'zovanie v Belorusii v XVIII-pervoi polovine XIX veka [Land tenure and land use in Belarus in XVIII — first half of XIX century]. — Minsk: Science and Technology, 1982. — P. 13.
4. Demichev D. M. Zemel'noje pravo: uchebnoe posobie [Land rights: a training manual]. — Minsk: Adukatsyya i vyhavanne, 2009. — P. 52.
5. Kuznetsov I. N., Schelkopyas V. A. Istoriiia gosudarstva i prava Belorusi / pod red. I. N. Kuznetsova [History of State and Law of Belarus / ed. by I. N. Kuznetsova]. — Minsk: Dicti, 1999. — P. 29.
6. Constituciia Respubliki Belarus' 1994 (s izmeneniiami i dopol'neniiami, priniatymi na respublikanskom referendumе 24 noiabria 1996 i 17 oktiabria 2004) [The Constitution of the Republic of Belarus, 1994. (with amendments and additions adopted by national referendum 24 November 1996. and 17 October 2004.)]. — Minsk: Amalfeya, 2005.
7. Kodeks Respubliki Belarus' o zemlie [Code of the Republic of Belarus on land] [Electronic resource]: the Law of the Republic of Belarus of 23 July 2008. № 425-L (with rev. fnd add. introduced by the Law of Belarus on 26 November 2012.). Access from ref.-legal system «ConsultantPlus».
8. Grazhdanskii Kodeks Respubliki Belarus' [The Civil Code of the Republic of Belarus] [Electronic resource]: the Law of the Republic of Belarus of December 7, 1998. № 218-L (with rev. fnd add. introduced by the Law of Belarus on 28 August 2012.). Access from ref.-legal system «ConsultantPlus».
9. Olnev D. A. Konstitutsionnoe regulirovanie prava chastnoi sobstvennosti na zemliu: dis. ... kand. yurid. nauk. [Constitutional regulation of the right of private ownership of land: dissertation of candidate of law]. — Chelyabinsk, 2012. — P. 19-20.
10. Zharikov Yu. G., Ulukaev V. H. Zemel'noe pravo Rossii: uchebnik [Land Law of Russia: a textbook]. — Moscow: Bylina, 1997. — P. 81.
11. Yakunina M. N. Prava sobstvennosti: problemy garantii i otvetstvennosti [Property Rights: Issues warranties and liability]. Access from ref.-legal system «ConsultantPlus».
12. Venedictov A. V. Izbranye trudy po grazhdanskomu pravu [Selected works on civil law]. P. 35.
13. Sm.: Kapelyushnikov R. I. Ekonomicheskaya teoriia prav sobstvennosti [Economic theory of property rights]. — Moscow, 1990. — P. 11.
14. Mattei U., Sukhanov E. A. Osnovnye polozheniia prava sobstvennosti / pod red. U. Mattei [Main provisions of title / ed. by U. Mattei]. — Moscow: Ed. Group «Yurist», 1999. — P. 302.
15. Yakunina M. N. Prava sobstvennosti: problemy garantii i otvetstvennosti [Property Rights: Issues warranties and liability].



16. Podgrusha V. V. Grazhdanskoe pravo: Spravochnik-komentarii [Civil law: a Reference comment]. — Minsk: Book House, 2003. — P. 643.
17. Gavrylenko V. G. Kapital'. Enciklopedicheskii slovar' [Capital. Encyclopedic Dictionary]. — Minsk: Law and Economics, 2008. — P. 498.
18. Ibid. P. 417.
19. Sm: Demichev D. M. Zemel'noe pravo: uchebnoe posobie [Land Law: Textbook]. P. 171.
20. Beloruskaia yuridicheskaia enciklopediia [Belarusian Legal Encyclopedia: 4 tons] / S. A. Balashenko [et al.] — Minsk: BSU Giusti, 2007. — T. 1. — P. 519.
21. Kodeks Respubliki Belarus' o zemlie [Code of the Republic of Belarus on land].
22. Stankiewich N. G. Zemel'noe pravo Respubliki Belarus': uchebnoe posobie [Land Law of the Republic of Belarus: studies. allowance]. — Minsk: Amalfeya, 2000. — P. 61.
23. Yuridicheskii enciklopedicheskii slovar' [Legal encyclopedia] / A. Sukharev [et al.] — Moscow: Sov. Encyclopedia, 1984. — P. 276.
24. Demichev D. M. Zemel'noe pravo: uchebnoe posobie [Land rights: a training manual]. P. 173—174.
25. Krassov O. Pravo chastnoi sobstvennosti na zemliu [The right of private ownership of land]. — Moscow: Ed. The group «Yurist», 2000. — P. 11—12.
26. Yakunina M. N. Prava sobstvennosti: problemy garantii i otvetstvennosti [Property Rights: Issues warranties and liability].

АНТОНЧИК Ирина Юрьевна, магистр юридических наук, аспирант кафедры трудового и социального права юридического факультета Гродненского государственного университета им. Я. Купалы, 230000, Республика Беларусь, г. Гродно, пер. Доватора, 3/1. E-mail: iraan888@mail.ru.

ANTONCHIK Irina, master of Law, graduate student the Department of labor and social law of Faculty of Law Grodno State University named after J. Kupala, 230000, Republic of Belarus, Grodno, per. Dovatora, 3/1. E-mail: iraan888@mail.ru.

