
ПРАВА

УДК 349.6(476)(075.8)

Геннадий Иванович Зайчук

*канд. юрид. наук, доц., доц. каф. гражданско-правовых дисциплин
Брестского государственного университета имени А. С. Пушкина*

Gennady Zaichuk

*Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Associate Professor of Civil Law Disciplines
of Brest State A. S. Pushkin University*

e-mail: g.zaichuk@mail.ru

ВОПРОСЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ПОНЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ОБЪЕКТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ, ИНЫХ ПРАВ И НЕДВИЖИМОСТИ

Рассматриваются проблемы определения юридического понятия земельного участка как объекта права собственности и иных прав и одновременно объекта недвижимости. Однако в действующем национальном земельном и гражданском законодательстве указанные понятия либо не сформулированы, либо определены фрагментарно из-за того, что отсутствуют определения права собственности и иных прав на земельный участок и в определении недвижимости не закреплены права землепользователей в отношении других природных ресурсов: недр, вод, воздушного пространства, соприкасающихся с земельным участком и составляющих с ним единый объект недвижимости, что затрудняет землепользователям осуществлять свои правомочия. На основе исторического опыта правового регулирования земельных отношений, анализа и сопоставления отечественного и зарубежного земельного, природо-ресурсного и гражданского законодательства даются авторские определения земельного участка как объекта права собственности и иных прав и недвижимого имущества.

Ключевые слова: *земельные ресурсы, право собственности на землю, земельный участок как объект недвижимости.*

Issues of the Legal Concept of a Land Plot as an Object of Ownership, Other Rights and Real Estate

The paper considers the problems of defining the legal concept of a land plot as an object of ownership and other rights and at the same time an object of movable property. However, in the current national land and civil legislation, these concepts are either not formulated or are defined in fragments, due to the fact that there are no definitions of ownership and other rights to a land plot and the definition of real estate does not enshrine the rights of land users in relation to other natural resources: subsoil, waters, airspace in contact with the land plot and they make up a single real estate object with it, which makes it difficult for land users to exercise their rights. Based on the historical experience of legal regulation of land relations, analysis and comparison of domestic and foreign land, natural resource and civil legislation, author's definitions of a land plot as an object of ownership and other rights and immovable property are given.

Key words: *land resources, land ownership, land as a real estate object.*

Введение

Право собственности и иные права на вещи, а также на недвижимость как разновидность имущества традиционно исследовались цивилистической наукой. С точки зрения природоресурсного права подотраслью которого является земельное право, они не изучались и не анализировались.

Возможность применения к отношениям в области использования земельных ресурсов гражданского законодательства, закрепленная в ст. 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 (далее – ГК Республики Беларусь),

позволила установить на земельные участки вещные и иные права и отнести их к недвижимому имуществу.

Вовлечение земель в гражданский оборот позволило применить к ним гражданско-правовую классификацию, используемую по отношению к вещам, и отнести обособленные земельные участки с тесно связанными с ними природными, природно-антропогенными и антропогенными объектами к недвижимости, что получило закрепление в земельном и гражданском законодательстве. Однако указанная систематизация проведена непоследовательно, со мно-

гими пробелами и нуждается в дополнительном исследовании.

Понятие земельного участка

Деление прав на вещные и обязательственные было известно еще римским юристам. Под вещным правом они понимали право на предмет материального мира – вещь, а под обязательственным – правомочие на действие обязанного лица. Вещные права закрепляли принадлежность предметов материального мира на определенных титулах тем или иным лицам. Обязательственные права опосредовали переход вещей от одних лиц к другим.

Возобновление деления прав на вещные и обязательственные в действующем ГК Республики Беларусь и отнесение прав на земельные участки к вещным и обязательственным, а земельных участков к недвижимости ставит вопрос об исследовании указанных юридических категорий.

В отечественной цивилистической литературе по этому поводу сложилось мнение, согласно которому ГК Республики Беларусь указывает следующие виды вещных прав на землю: право собственности (п. 1 ст. 262); право пожизненного наследуемого владения (п. 2 ст. 262); право постоянного пользования (п. 2 ст. 262); сервитут (ст. 268). Кодекс устанавливает правило, по которому земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам также в срочное пользование и как разновидность срочного пользования – в аренде (п. 2 ст. 262). Представляется, что два этих права не являются вещными, т. к. не соответствуют признакам, присущим последним. Вместе с тем упоминание их в главе «Вещные права на недвижимое имущество» может быть продиктовано тенденцией сближения некоторых вещных и обязательственных прав [1, с. 370].

Указанная правовая конструкция создана для земельных участков как объектов недвижимости для придания устойчивости праву землепользования, которая состоит в его гарантированной стабильности, закрепленной системой правовых норм, в т. ч. и возможности защиты временного пользования и аренды традиционными вещноправовыми исками виндикационным, негаторным и правом следования за земельным участ-

ком, т. к. смена его собственника не прекращает указанных обременений.

Определение земельного участка как объекта земельных правоотношений дано в п. 1.21 ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 (далее – КоЗ), согласно которому земельным участком является часть земной поверхности, имеющей границы и целевое назначение и рассматриваемой в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

В приведенном определении сформулировано, что земельный участок неразрывно связан с расположенными на нем капитальными строениями, без указания на то, что он является объектом недвижимости, и на то, как земельный участок соотносится с другими, тесно связанными с ними природными ресурсами.

Другая, более детальная дефиниция земельного участка в качестве объекта недвижимости содержится в п. 1 ст. 130 ГК Республики Беларусь, где установлено, что к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т. ч. леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Иными словами, в рассматриваемой статье утверждается, что к недвижимости относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, и приведен перечень таких объектов: это леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Как справедливо отмечается в юридической литературе, отнесение вещей к категории недвижимых связано прежде всего с их естественными свойствами. К этой группе относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все то, что прочно связано с землей (леса, многолетние насаждения, например, поле пшеницы, здания, сооружения и др.) [2, с. 407].

Однако определение, приведенное в ст. 130 ГК Республики Беларусь, тоже является неполным и требует уточнения. Для его уяснения необходимо обратиться к историческому опыту регулирования права собственности, недвижимости и законодательству соседних стран.

В Древнем Риме, Великом княжестве Литовском и дореволюционной России понятие земельного участка как объекта права собственности и недвижимости толковалось шире, чем в современном белорусском законодательстве.

Например, Ч. Санфилиппо указывал: «В отношении вещей движимых, вопроса о границах объекта не возникает. Для недвижимых же, напротив, существует проблема границ, на которые распространяется право собственности, будь то в отношении поверхностного слоя земли, земельных недр или вышележащего воздуха. Если говорить о земельных недрах и вышележащем атмосферном пространстве, то правило средневековых истолкователей, согласно которым право собственника распространяется *“usque ad sidera, uaque ud inferos”* (“до звезд и до преисподней”), следует понимать вполне конкретно, в том смысле, что собственник поверхностного слоя обладал собственностью также и на вышележащее над участком атмосферное пространство вплоть до пределов, в которых его можно использовать в хозяйственном отношении, а также на все нижележащие материальные объекты (пещеры, залежи полезных ископаемых, источники) – до тех пределов, в которых можно было использовать недра в соответствии с техникой того времени» [3, с. 160].

Согласно арт. 2 разд. 3 Статута Великого княжества Литовского 1588 г. [4] землевладельцы-шляхтичи, помимо пользования и распоряжения земельными участками, имели право пользоваться находившимся на них лесом, расчистить его, приспособив землю под пашню (арт. 19 разд. IX; арт. 15, 17 разд. X), охотиться на диких зверей, ловить рыбу в расположенных на их землях водоемах (арт. 1, 7 разд. X), а также на разработку руд всяких, соляных оков и других выгод земельных участков (арт. 2 разд. III). Им принадлежало право собственности на находящиеся на земельном участке водные объекты (арт. 20, 21, 31 разд. IX) и выращенный урожай.

Рассматривая содержание права собственности, русский дореволюционный цивилист профессор Г. Ф. Шершеневич со ссылкой на ч. 1 ст. 424 X тома Свода законов Российской империи писал, что по праву собственности на землю собственник ее имеет право на все произведения на поверх-

ности ее, на все, что заключается в недрах ее, на воды, в пределах ее находящиеся, на все ее принадлежности. Право собственности на землю распространяется на поверхность и идет вверх и вглубь [5, с. 169].

Таким образом, правовой режим земель в Древнем Риме, ВКЛ и дореволюционной России определялся гражданским законодательством; другие природные ресурсы (недра, воды, атмосфера, леса) не имели самостоятельного значения и рассматривались как принадлежность земель, их полезное свойство и качество.

Однако и в тот период уже наметилось разграничение природных ресурсов и вещей. Так, рассматривая составные части недвижимости, Л. А. Кассо указывал, что недвижимым имуществом названа земля и все, что с ней связано. Сюда относятся естественные части ее поверхности и недр: горы, долины, реки, озера, а также результаты человеческой работы: мосты, плотины, насыпи, строения и др. Все они с землей образуют одно целое и считаются ее составными частями [6, с. 6].

В настоящее время природные ресурсы отделены от объектов гражданского права, а для регулирования отношений в области их использования образована самостоятельная комплексная отрасль природоресурсного права и осуществляется дифференцированный подход к определению правового режима отдельных природных ресурсов: недр, вод, атмосферы, лесов, растительного и животного мира, возобновляемых источников энергии, климатических, рекреационных и других; они рассматриваются не как принадлежность земельного участка, а как самостоятельный природный ресурс, равный землям. Их правовое положение определено отдельными природоресурсными кодексами или законами: Кодексом Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3; Кодексом Республики Беларусь о недрах от 14 июля 2008 г. № 406-3; Водным кодексом Республики Беларусь от 30 апреля 2014 г. № 149-3; Воздушным кодексом Республики Беларусь от 16 мая 2006 г. № 117-3; Законом Республики Беларусь от 19 июля 2005 г. № 45-3 «Об электросвязи»; Законом Республики Беларусь от 16 декабря 2008 г. № 2-3 «Об охране атмосферного воздуха»; Лесным кодексом Республики Беларусь от

24 декабря 2015 г. № 332-З; Законом Республики Беларусь от 14 июня 2003 г. № 205-З «О растительном мире»; Законом Республики Беларусь от 10 июля 2007 г. № 257-З «О животном мире»; Законом Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 93-З «О гидрометеорологической деятельности»; Законом Республики Беларусь от 27 декабря 2010 г. № 204-З «О возобновляемых источниках энергии», иными нормативными правовыми актами.

Несколько иначе определение земель сформулировано в п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 6 февраля 2023 г.) [7] (далее – ЗК РФ), где указано, что регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется с учетом значения земли как основы жизни и деятельности человека, исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Заслуживает внимания определение пределов права собственности на земельный участок, сформулированное в ст. 79 Земельного кодекса Украины от 25 октября 2001 г. № 2768-III [8]. Земельный участок – это часть земной поверхности с установленными границами, определенным местом расположения, с определенными относительно нее правами. Право собственности на земельный участок распространяется в его пределах на поверхностный (почвенный) слой, а также на водные объекты, леса, многолетние насаждения, которые на ней находятся, если иное не установлено законом и не нарушает права других лиц. Право собственности на земельный участок распространяется на пространство, находящееся над и под поверхностью участка на высоту и на глубину, необходимые для возведения жилых, производственных и других зданий и сооружений.

Приведенные определения земель свидетельствуют о том, что, во-первых, земельный участок является недвижимостью и одновременно объектом права собствен-

ности и иных прав; во-вторых, право собственности на землю распространялось и распространяется не только на капитальные строения (здания, сооружения), но и на другие тесно связанные с ним природные ресурсы: недра, воды, атмосферу, леса, растительный мир, – которые рассматриваются как принадлежность земельного участка, его полезные свойства и качества.

Анализ отечественного земельного и другого природоресурсного законодательства показывает, что землепользователям (собственникам, пожизненным наследуемым владельцам, постоянным и временным пользователям, арендаторам и субарендаторам) помимо указанных в ст. 1 КоЗ и ст. 130 ГК Республики Беларусь принадлежат и иные права на тесно связанные с земельным участком другие природные ресурсы.

В частности, ст. 69 КоЗ определено, что землепользователи имеют право собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений; использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, включая торф, а также полезные свойства земель; возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные капитальные строения (здания, сооружения); проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты.

Из общего смысла ст. 6 Закона Республики Беларусь от 14 июня 2003 г. № 205-З «О растительном мире» следует, что объекты растительного мира, произрастающие на территории Республики Беларусь, являются государственной собственностью. Однако в случае предоставления земельных участков на правах частной собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, временного пользования и аренды для коллективного садоводства и дачного строительства, земельных участков, предоставленных гражданам для строительства и обслуживания жилого дома (квартиры в блокированном жилом доме), ведения личного подсоб-

ного хозяйства, огородничества, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, земельных участков, предоставленных в частную собственность негосударственным юридическим лицам, в собственность иностранным государствам, международным организациям, эти объекты растительного мира становятся собственностью лиц, которым предоставлены земельные участки.

Подтверждение, что права на земельный участок распространяются на недра и подземные воды, следует из ст. 17 Кодекса Республики Беларусь о недрах от 14 июля 2008 г. № 406-З (далее – КоН), где определено, что землепользователи в границах предоставленных им земельных участков могут осуществлять для целей, не связанных с извлечением доходов: добычу общераспространенных полезных ископаемых на глубину до 5 метров; строительство и эксплуатацию подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, на глубину до 5 метров; использование полезных ископаемых, извлеченных из недр при строительстве подземных частей наземных зданий, сооружений и иных объектов строительства, не связанных с использованием недр; строительство и эксплуатацию буровых скважин, шахтных колодцев и иных сооружений в недрах, предназначенных для забора подземных вод из первого от земной поверхности напорного водоносного горизонта, при условии соблюдения требований водного законодательства. При этом из общего смысла п. 6 ст. 2 КоН следует, что отношения в области строительства подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, возникающие при осуществлении архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, которая связана с возведением наземных сооружений (зданий и строений), регулируются земельным законодательством.

Отдельные признаки права общего водопользования и некоторые его виды сформулированы и перечислены в п. 23 ст. 1 и ст. 29 Водного кодекса Республики Беларусь от 30 апреля 2014 г. № 149-З (далее – ВК Республики Беларусь). Им является использование юридическими лицами и гражданами, в т. ч. индивидуальными предпринимателями, водных объектов безвозмездно и без правоустанавливающих документов и применения гидротехнических сооружений

и устройств. Оно осуществляется без предоставления в пользование водного объекта (его части).

Физические лица имеют право осуществлять такие виды общего водопользования, как купание, плавание на маломерных судах и других плавучих средствах, изъятие воды для хозяйственно-питьевых нужд, водопой сельскохозяйственных животных.

На праве общего водопользования могут использоваться любые водные объекты для противопожарных нужд, добыча воды из которых допускается в количестве, необходимом для ликвидации пожара, нужд сельского хозяйства, а также производится: изъятие поверхностных вод в объеме 5 и менее м³ в сутки с применением водозаборных сооружений; добыча подземных вод в объеме 5 и менее м³ в сутки с применением водозаборных сооружений, в том числе самоизливающихся буровых скважин; сброс сточных вод в окружающую среду гражданами.

Кроме того, согласно п. 2 ст. 25 ВК Республики Беларусь возведение и ликвидация прудов-копаней, которыми являются искусственные водоемы площадью поверхности воды до 0,01 га и глубиной не более 2 м в специально созданном углублении земной поверхности, предназначенные для накопления и хранения воды, расположенные в границах земельных участков, предоставленных гражданам, осуществляются без проектной документации, прудов-копаней, расположенных в границах земельных участков, предоставленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, – на основании проектной документации. При этом пользование прудами-копанями осуществляется на основании документов, удостоверяющих права на земельные участки. Указанные пруды оправданно отнести к объектам гражданского права, т. к. на них не распространяются требования по охране вод и они не имеют гидрологической связи с другими водными объектами.

Из общего смысла ст. 1 Воздушного кодекса Республики Беларусь от 16 мая 2006 г. № 117-З (далее – ВозК Республики Беларусь) следует, что в Республике Беларусь право на использование воздушного пространства, расположенного над земельным участком, осуществляется фактически при возведении высотных сооружений, высота которых в соответствии с п. 5 «Правил

использования воздушного пространства Республики Беларусь», утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 ноября 2006 г. № 1471, не превышает 50 м.

Следует отметить, что в Беларуси недра (п. 1 ст. 5 КоН) и воды (п. 1 ст. 8 ВК Республики Беларусь) находятся в исключительной государственной собственности, а на воздушное пространство установлен полный и исключительный суверенитет Республики Беларусь (ст. 2 ВозК), поэтому землепользователи могут пользоваться ими на праве общего природопользования. Последнее можно охарактеризовать как использование природных ресурсов физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами безвозмездно, без правоустанавливающих документов и без закрепления этих ресурсов за ними для удовлетворения личных нужд граждан либо потребностей субъектов хозяйствования [9, с. 155–163].

Одним из основных принципов земельного права является закрепленный в ст. 5 КоЗ принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений). Однако, как показал анализ природоресурсного законодательства, такое единство юридической судьбы земельного участка существует не только в отношении капитальных строений, но и тесно связанных с ним природных ресурсов (недр, вод, атмосферы и растительного мира), что не в полной мере нашло закрепление в его определении как объекта недвижимости.

Кроме того, оправданно различать право собственности на земельный участок и земельный участок как объект недвижимости.

Право собственности на земельный участок как наиболее полное вещное право закрепляет его принадлежность определенному лицу, является одним из титулов (предусмотренных законом оснований), на котором осуществляется землепользование, закрепляя статику земельных отношений, обеспечивает устойчивость пользования земельным участком. К другим вещным правам на землю относятся право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право ограниченного пользования (сервитут), а к обязатель-

ственным правам на земельный участок – право временного пользования, аренда и субаренда.

Понятие земельного участка как объекта недвижимости закрепляет его физическое свойство, фактическую и юридическую связь с другими предметами материального мира, которые с точки зрения экологического и природоресурсного права могут иметь естественное либо искусственное происхождение, являться природными, природно-антропогенными либо антропогенными объектами. Здесь земельный участок как объект недвижимости противопоставляется движимым вещам, например атмосферному воздуху, животному миру. При этом сделки с объектами недвижимости требуют письменной формы и обязательной государственной регистрации.

Анализ ст. 131 ГК показывает, что, во-первых, недвижимое имущество подлежит государственной регистрации; во-вторых, такая регистрация удостоверяется выдачей свидетельства (удостоверения); в-третьих, государственная регистрация недвижимого имущества является публичной. Организации по государственной регистрации недвижимого имущества обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих на момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Из этого следует, что поскольку объекты недвижимости находятся на определенной территории, т. е. имеют постоянное местонахождение, то сделки с ними могут совершаться в любом месте, при этом покупателю необходимо знать правовое положение приобретаемого объекта (не обременен ли участок ипотекой, правом аренды, сервитутом и др.).

Юридическая связь земельного участка с другими вещами более-менее определена только в отношении антропогенных и природно-антропогенных объектов.

Например, наиболее полный перечень тесно связанных с земельным участком объектов установлен в п. 5 Положения о порядке определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением

(обременением) прав на земельные участки, в т. ч. установлением земельных сервитутов, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З “Об изменении кодексов”». Ими, в частности, являются расположенные на земельных участках жилые дома или квартиры в блокированных или многоквартирных жилых домах, строения, сооружения и насаждения при них, садовые домики, дачи, примыкающие к ним строения, а также расположенные отдельно от них хозяйственные (подсобные и дворовые) постройки и гаражи, в т. ч. с незавершенным строительством, насаждения, расположенные приносимых садовых домиках и дачах, принадлежащих гражданам, а также на незастроенных земельных участках граждан, объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения, производственные и иные капитальные строения (здания, сооружения), в т. ч. с незавершенным строительством, мелиоративные системы и отдельно расположенные гидротехнические сооружения, незавершенное сельскохозяйственное производство или урожай сельскохозяйственных культур, плодово-ягодные, лесные, защитные и другие многолетние насаждения, различные виды недревесной лесной продукции. Указанный перечень справедливо дополнить прудами-копанями, колодцами и скважинами.

Антропогенные и природно-антропогенные объекты в виде капитальных строений (зданий и сооружений) либо многолетних насаждений, как правило, создаются самим землепользователем за счет своих собственных средств и поэтому принадлежат ему по праву собственности.

Иное дело обстоит с тесно соприкасаемыми с земельным участком природными ресурсами, такими как растительный мир, недра, воды и атмосфера. Растительный мир биологически неотделим от почвы, поэтому следует юридической судьбе земельного участка и передается в собственность землепользователю. Недра и воды находятся в исключительной государственной собственности, в силу чего не могут быть переданы землепользователю в частную собственность. На атмосферное пространство установлен исключительный государствен-

ный суверенитет. Однако использовать земельный участок по целевому назначению без эксплуатации этих ресурсов невозможно. Они эксплуатируются землепользователем в силу прямого разрешения закона на праве общего природопользования, которое традиционно рассматривается как ограничение права собственности и иных прав.

Как отмечал Д. И. Мейер, «ограничения не составляют права на чужую вещь, потому что право на чужую вещь есть уже выдел из права собственности, а ограничения составляют его предел: ограничения устанавливают для сторонних лиц только право на совершение известных действий, которые не считаются нарушениями права собственности» [10, с. 22].

Собственник и обладатель иных прав на земельный участок не может сам ни установить, ни отменить такие ограничения, т. к. они вводятся законом; он может пользоваться недрами, водами и атмосферой, пока является землепользователем. В случае изъятия земельного участка, например для государственных нужд, ему за лишение права пользования указанными объектами компенсация не выплачивается.

Земельный участок как объект права собственности и других прав представляет собой однородный природный ресурс (однородную вещь), земельный участок в качестве объекта недвижимости выступает как сложная вещь, состоящая из земельного участка (главная вещь) и его принадлежностей: антропогенных объектов (вещей) капитальных строений (зданий и сооружений), искусственно созданных прудов-копаней, природно-антропогенных объектов в виде многолетних насаждений и природных объектов, включая дикорастущие растения, недра, воды и атмосферное пространство.

Таким образом, определения титулов, на которых осуществляется право землепользования (собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, временного пользования, аренды и субаренды), а также указанные естественные физические связи земельного участка с другими объектами природы как объектами недвижимости должны найти закрепление в земельном и гражданском законодательстве.

Заключение

С целью повышения эффективности использования и охраны земель оправданно дать следующее определение земельного участка как объекта права собственности и иных вещных прав и недвижимости (недвижимого имущества).

Представляется, что под правом собственности на землю следует понимать наиболее полное вещное, исключительное, бессрочное правомочие правообладателя (собственника) в установленных законодательством пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

Право пожизненного наследуемого владения представляет собой бессрочное правомочие физического лица в установленных законодательством и собственником пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, в т. ч. передавать его по наследству.

Под правом постоянного пользования понимается вещное, бессрочное правомочие юридического лица в установленных законодательством и собственником пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

Право временного пользования представляет собой вещное, срочное правомочие физического или юридического лица в установленных законодательством и собственником пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

Право аренды представляет собой срочное, возмездное, основанное на договоре правомочие землепользователя в уста-

новленных законодательством и собственником пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком, в т. ч. передавать его в субаренду.

Под правом субаренды следует понимать срочное, возмездное, основанное на договоре правомочие субарендатора в установленных законодательством и арендатором пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

Земельный участок в качестве объекта недвижимости, права собственности и других прав представляет собой часть земной поверхности, имеющей границы и целевое назначение и рассматриваемой в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Права на земельный участок распространяются в его пределах на плодородный почвенный слой, находящиеся на нем многолетние древесно-кустарниковые и иные насаждения, искусственно созданные технические и другие водоемы, если иное не установлено законом и не нарушает права других лиц.

Землепользователи на праве общего природопользования могут использовать воздушное пространство, находящееся над земельным участком и недра, расположенные под поверхностью земельного участка, на высоту и на глубину, необходимые для возведения капитальных строений (зданий, сооружений), а также другие, сопряженные с этим земельным участком общедоступные природные ресурсы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь : в 2 кн. / отв. ред. В. Ф. Чигир. – 2-е изд. – Минск : Амалфея, 2000. – Кн. 1. – 544 с.
2. Гражданское право : в 3 т. / А. В. Каравай [и др.] ; под ред. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2008. – Т. 1. – 804 с.
3. Санфилиппо, Ч. Курс римского частного права : учебник / Ч. Санфилиппо ; под ред. Д. В. Дождева. – М. : БЕК, 2000. – 400 с.
4. Статут Вялікага княства Літоўскага 1588 : тэксты, давед. камент. / рэдкал.: І. П. Шамякін (гал. рэд.) [і інш.]. – Мінск : БелСЭ, 1989. – 573 с.
5. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Спарк, 1995. – 556 с.
6. Кассо, Л. А. Русское поземельное право / Л. А. Кассо. – М. : Правоведение, 1906. – 260 с.
7. Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
8. Ведомости Верховной Рады Украины. – 2002. – № 3-4.

9. Зайчук, Г. И. Проблемы разграничения права позитивного и негативного природопользования / Г. И. Зайчук // Весн. Брэсц. ун-та. Сер. 2, Гісторыя. Эканоміка. Права. – 2018. – № 2. – С. 155–163.

10. Мейер, Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. / Д. И. Мейер. – М. : Статут, 1997. – Ч. 2. – 455 с.

REFERENCES

1. Kommentarij k Graždanskomu kodeksu Rjespubliki Bielarus' : v 2 kn. / oov. ried. V. F. Chigir. – 2-je izd. – Minsk : Amalfieja, 2000. – Kn. 1. – 544 s.

2. Graždanskoje pravo : v 3 t. / A. V. Karavaj [i dr.] ; pod ried. V. F. Chigira. – Minsk : Amalfieja, 2008. – T. 1. – 804 s.

3. Sanfilippo, Ch. Kurs rimskogo chastnogo prava : uchiebnik / Ch. Sanfilippo ; pod ried. D. V. Dozhdieva. – M. : BEK, 2000. – 400 s.

4. Statut Vialikaha kniastva Litouskaha 1588 : teksty, davied. kamient. / redkal.: I. P. Shamiakin (hal. red.) [i insh.]. – Minsk : BielSE, 1989. – 573 s.

5. Shershenievich, G. F. Uchiebnik russkogo graždanskogo prava (po izdaniju 1907 g.) / G. F. Shershenievich. – M. : Spark, 1995. – 556 s.

6. Kasso, L. A. Russkoje poziemiel'noje pravo / L. A. Kasso. – M. : Pravoviedienije, 1906. – 260 s.

7. Sobranije zakonodatiel'stva RF. – 2001. – № 44. – St. 4147.

8. Viedomosti Vierkhovnoj Rady Ukrainy. – 2002. – № 3-4.

9. Zajchuk, G. I. Problemy razgranichienija prava pozitivnogo i niegativnogo prirodopol'zovaniya / G. I. Zajchuk // Viesn. Bresc. un-ta. Ser. 2, Historyja. Ekanomika. Prava. – 2018. – № 2. – CS 155–163.

10. Mejer, D. I. Russkoje graždanskoje pravo : v 2 ch. / D. I. Mejer. – M. : Statut, 1997. – Ch. 2. – 455 s.

Рукапіс наступіў у рэдакцыю 14.12.2023