**Землевладелец, землепользователь и собственник: 2 главных отличия**

Многие считают, что землевладелец, землепользователь и собственник это слова синонимы. На самом деле – это абсолютно разные субъекты. Разберёмся вместе, в чём разница между этими наименованиями.

1-ое отличие

Собственник, землепользователь, землевладелец и арендатор имеют разный объем прав.

Самый большой объем прав или правомочий у собственника земельного участка.  А вот права землевладельца, землепользователя и арендатора меньше по объему. При этом их права всегда производны от прав собственника.

Собственник

Правомочий собственника всегда три. Иными словами, каким бы объектом он не обладал, имеет три правомочия.

Право владения.

Владение объектом – это физическое обладание им. Возможность контролировать объект собственности. Владение является ключевым правом, потому что на нем основываются остальные права собственника.

Право пользования.

Пользование – это извлечение полезных свойств из обладания объектом собственности.

Иными словами, реализуя право пользования, собственник эксплуатирует объект, извлекает из него потребительскую пользу.

Право пользования всегда связано с правом владения, потому что использовать объект можно только владея им.

Право распоряжения.

Распоряжение – это возможность определять юридическую судьбу объекта.

Право распоряжения реализуют путем продажи, дарения, передачи в аренду, безвозмездное пользование, по наследству,  а также другими способами.

Таким образом, собственник обладает всеми 3-мя правомочиями. Каждое из 3-х прав собственник может передавать другими лицам.

Землевладелец

Землевладелец имеет право владения, пользования и частично распоряжения участком.

Сходство между землевладельцем и собственником состоит в следующем.

Собственник и землевладелец в равной мере обладают правом владения и пользования участком.

Иными словами, землевладелец по своему объему прав владения и пользования равен собственнику.

Отличие землевладельца от собственника состоит в объеме права распоряжения участком.

Собственник вправе любым законным способом распоряжаться участком:

- продавать участок,

- дарить землю,

- передавать по наследству,

- сдавать в аренду,

- и другими способами распоряжаться участком.

Право распоряжения, которым обладает землевладелец, сводится к 1 (одному) действию.

Землевладелец вправе только передать участок по наследству. Другими способами землевладелец не может распоряжаться участком. Ни продать, ни подарить землю землевладелец не вправе.

Единственное у землевладельца правомочие по распоряжению участком – передача по наследству. Таким образом, юридически землевладелец не тождественен собственнику участка.

Землевладелец, в отличие от собственника,  имеет ограниченный объем прав распоряжения участком.

Землепользователь и арендатор

Землепользователь и арендатор имеют только право владения и пользования земельным участком.

В отличие от собственника, землепользователь и арендатор не имеют права распоряжения участком. Иными словами, землепользователь и арендатор могут только владеть и пользоваться участком. Определять юридическую судьбу участка, то есть распоряжаться им, землепользователь и арендатор не могут. Наличие у землевладельца ограниченного права распоряжения участком (передача по наследству) отличает его от землепользователя и арендатора.

2-ое отличие.

Собственник землепользователь землевладелец арендатор владеют землей на разных основаниях. Под основанием подразумевается вид права, на котором получена земля.

Собственник владеет землей на праве собственности.

Землепользователь владеет участком на праве безвозмездного пользования или на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Землевладелец владеет и пользуется земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения.

На текущий момент получить участок на праве пожизненного наследуемого владения нельзя. Невозможность получения земли в пожизненное наследуемое владение объясняется следующими причинами. Право пожизненного наследуемого владения действовало еще в СССР. Новый земельный кодекс, введенный в действие в 2001 году, признает это право. Однако, он не предусматривает возможность новым землевладельцам получать участки в пожизненное наследуемое владение.  Иными словами, старые землевладельцы сохранили права на ранее полученные участки. При этом, появление новых землевладельцев юридически невозможно. Таким образом, пожизненное наследуемое владение исчезающий вид права.

Арендатор

Арендатор владеет и пользуется участком по договору аренды.

Аренда – это юридическая конструкция, при которой собственник передает арендатору свои права владения и пользования объектом. При этом, право распоряжения остается за собственником земельного участка.

Таким образом:

Землевладелец владеет, пользуется и частично распоряжается участком (передача по наследству).

Землепользователь и арендатор могут только владеть и пользоваться участком.

Собственник реализует все 3 правомочия.

Землевладелец, как один из видов правообладателей, может со временем исчезнуть. Исчезновение его будет обусловлено невозможностью получения участка в пожизненное наследуемое владение. Иными словами, земельное законодательство не предусматривает появление новых землевладельцев.