Тема: Правовое регулирование использования земель (6 часов)

Занятие1. Права на землю в Республике Беларусь (2 ч)

Вопросы:

1. Понятие земель, их состав. Объекты и субъекты земельных отношений.
2. Право собственности на землю. Формы собственности, содержание права собственности.
3. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками.
4. Право постоянного и временного пользования земельными участками.
5. Аренда (субаренда) земельных участков.
6. Понятие, принципы и защита права сервитута.

Практические задания:

**Задание 1.** Составьте схему «Категории и виды земель в Республике Беларусь».

**Задание 2**. Подготовьте презентацию (минимум 10 слайдов) на тему «Вещные права на землю в Республике Беларусь».

**Задание 3.** Подготовьте реферат на тему: «Использование земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, размещения геоде­зических пунктов.

**Задание 4.** Решите задачи.

1. Гражданин Республики Беларусь П.П. Петров приобрел в ча­стную собственность земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,25 га и для ведения личного подсобного хозяйства площадью 0,35 га, расположенный в деревне Петровка. Через полгода он совершил преступление на территории Польши и согласно приговору польского суда отбы­вает наказание в виде лишения свободы на 8 лет на территории Польши.

*Сохраняется ли право собственности на земельный участок за П.П. Петровым?*

Рассмотрите ситуацию, если П.П. Петров приобрел участок в частную собственность, находясь в зарегистрированном браке, жена осталась проживать в жилом доме, расположенном на данном участке.

2. Какие из следующих земельных участков может приобрести в частную собственность гражданин И.И. Иванов, постоянно прожи­вающий (зарегистрированный по месту жительства) в г. Минске:

1) для строительства и обслуживания жилого дома в г. Минске площадью 0,06 га;

2) для строительства и обслуживания жилого дома в деревне Михновка площадью 0,25 га;

3) для ведения личного подсобного хозяйства в деревне Мих­новка площадью 0,50 га;

4) для ведения фермерского хозяйства площадью 45 га;

5) для огородничества площадью 0,02 га;

6) для дачного строительства площадью 0,07 га;

7) для строительства гаража площадью 0,01 га?

3. ОАО «Карат» обратилось в районный исполком с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 2 гектара в частную собственность для строительства завода по сборке сельскохозяйст­венной техники. Райисполком отказал в приобретении данного участка в собственность, мотивируя нецелесообразностью разме­щения такого производства на землях своего района. ОАО «Карат» обратилось в юридическую консультацию за разъяснениями.

*Проанализируйте ситуацию.*

4. Иностранное государство обратилось в Совет Министров Рес­публики Беларусь с ходатайством о приобретении в собственность участка в г. Минске для строительства жилого дома, в котором бу­дет проживать персонал посольства. Совет Министров Республики Беларусь отказал.

*Законно ли его решение?*

5. Гражданин Республики Беларусь И.И. Иванов имеет в пожиз­ненном наследуемом владении незастроенный земельный участок с целевым назначением для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,25 га. Поскольку у него нет средств для застройки участка, он решил продать половину земельного участка своему родному брату. Нотариус отказался удостоверить сделку. И.И. Ива­нов обжаловал его действия. *Решите спор.*

6. Для прокладки телефонного кабеля И.И. Иванов прокопал траншею через земельный участок П.П. Петрова и частично повре­дил цветник и другие насаждения. П.П. Петров обратился в суд с иском, требуя убрать кабель и возместить убытки, причиненные И.И. Ивановым. В суде И.И. Иванов возражал, мотивируя свои действия тем, что П.П. Петров в то время уезжал из города и, сле­довательно, И.И. Иванов не мог получить его согласия. Цветник и другие насаждения никакой ценности не представляют. И, кроме того, телефонный кабель к дому И.И. Иванова можно провести только через участок П.П. Петрова.

*Решите спор.*

7. Решением Пуховичского райисполкома ОАО «Альянс» пре­доставлен в аренду земельный участок для размещения производ­ства по изготовлению бетонных плит площадью 4 га. Поскольку часть земли ОАО «Альянс» не использовало, оно решило сдать его в субаренду ЧУП «Альфа». Между ОАО «Альянс» и ЧУП «Альфа» был заключен договор субаренды участка площадью 0,5 га сроком на 10 лет.

Пуховичский райисполком обратился в суд с исковым заявле­нием об установлении факта ничтожности договора субаренды и применении последствий его недействительности, поскольку испол­ком своего согласия на субаренду не давал.

*Решите спор.*

*Является ли сделка, заключенная между ОАО «Альянс» и ЧУП «Альфа», ничтожной или оспоримой?*

8. ОАО «Межавинс» обратилось в Минский облисполком с просьбой о предоставлении в аренду сроком на 99 лет земельного участка площадью 3 га возле поселка Ждановичи для размещения кирпичного завода. Облисполком против предоставления участка не возражал и заключил договор аренды земельного участка с ОАО «Межавинс».

Договор был представлен на государственную регистрацию.

*Действителен ли данный договор аренды?*

Занятие 2. Государственное управление землями. Распределение и перераспределение земель. Охрана земель. (2 часа)

Вопросы:

1. Понятие государственного управления в области использования и охраны земель. Система и компетенция органов государственного регулиро­вания и управления в области использования и охраны земель.
2. Организационно-правовые и экономические механизмы охраны и использо­вания земель.
3. Порядок изъятия и предоставления земельных участков. Передача земельных участков в государственную собственность.
4. Правовая охрана земель в процессе хозяйственной деятельности

Практические задания:

**Задание 1.** Составьте схемы по вопросу: «Система и компетенция органов государственного управления землями».

**Задание 2.** Подготовьте рефераты по вопросам: «Аукционы по продаже земельных участков и прав на них как основной способ возникновения прав на землю», «Изъятие земельных участков для государственных нужд», «Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства», «Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению».

**Задание 3.** Подготовьте презентацию на тему «Правовая охрана земель».

**Задание 4.** Решите задачи

**1**. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь принял решение о предоставлении ООО «А» земельного участка для строительства завода по производству газированных напитков.

*Охарактеризуйте полномочия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.*

*Правомерно ли решение, принятое Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь?*

**2.** Агроном сельскохозяйственного республиканского унитарного предприятия «Ураджай» И.И. Иванов решил организовать само­стоятельное фермерское хозяйство. Решением сельского исполкома ему было представлено в пожизненное наследуемое владение 70 га сельскохозяйственных угодий из состава земель запаса.

*Законно ли данное решение?*

**3.** Решением райисполкома из частной собственности граждани­на И.И. Кашина был изъят земельный участок, предназначенный под строительство и обслуживание жилого дома. В решении, в част­ности, указывалось следующее: И.И. Кашин купил незастроенный земельный участок в 2001 г., до настоящего времени к застройке не приступил, участок им не обрабатывался, зарос кустарниками и сорняками, вид участка портит эстетический вид улицы.

*Законно ли решение райисполкома?*

*Изложите правовой механизм изъятия земельного участка в данной ситуации.*

**4.** В связи со строительством новой автодороги райисполкомом было принято решение об изъятии для государственных нужд не­скольких земельных участков, один их которых принадлежал гра­жданину П.П. Сыроедову на праве частной собственности. Указанный участок П.П. Сыроедов приобрел с аукциона в сентябре 2007 г. для строительства одноквартирного жилого дома, площадь участка 0,15 га. На земельном участке находится не завершенный строитель­ством незаконсервированный жилой дом (выстроен цокольный этаж). П.П. Сыроедову в исполкоме разъяснили, что земельный участок у него будет выкупаться по кадастровой стоимости без возмещения средств, потраченных на приобретение участка с аукциона, а также компенсирована будет стоимость выстроенного цокольного этажа.

*На компенсацию каких убытков вправе рассчитывать П.П. Сыроедов?*

**5.** В Государственный комитет по имуществу обратился пен­сионер И.И. Лаптев с жалобой на решение исполкома об отказе в предоставлении земельного участка для строительства гаража. И. И. Лаптев просил обязать исполком предоставить ему для строи­тельства гаража часть пустыря, находящегося рядом с домом, где он проживает. В Госкомимуществе И. И. Лаптеву разъяснили, что дан­ный государственный орган не уполномочен разрешать такие споры.

*Законно ли разъяснение?*

*Возможно ли предоставление земельного участка в указанной ситуации без проведения аукциона?*

**6.** Для проведения работ по ремонту дороги АО «Д» был отве­ден во временное пользование земельный участок в размере 3 га из земель СПК «Рассвет». При возвращении земельного участка после завершения дорожных работ было установлено, что он не может быть использован для ведения сельскохозяйственного производства, так как поверхностный плодородный слои почвы снят и использо­ван для отсыпки полотна дороги.

*Охарактеризуйте правовые меры охраны земель.*

*Каковы обязанности организации по охране земель, переданных во временное пользование?*

**7.** Часть земель Узденского лесхоза была предоставлена во вре­менное пользование строительной организации для добычи песка карьерным способом.

*Каковы порядок и условия возмещения потерь сельскохозяйствен­ного и лесохозяйственного производства?*

*Подлежат ли в этом случае возмещению потери лесохозяйственного производства?*

Занятие 3. Оборот земельных участков. Ответственность за нарушение земельного законодательства (2 часа)

Вопросы:

1. Сделки с земельными участками: понятие и особенности.

2. Виды сделок с земельными участками: купля-продажа, дарение, мена, залог, ипотека, наследование.

3. Понятие, особенности юридической ответственности за нарушение земельного законодательства. Земельное правонарушение как основание ответственности.

4. Виды ответственности за нарушение земельного законодательства: административная, уголовная, гражданско-правовая, дисциплинарная.

Практические задания:

**Задание 1.** Подготовьте презентацию по вопросу «Сделки с земельными участками»

**Задание 2.** Составьте макеты (примерные формы) договоров купли-продажи земельного участка, ипотеки земельного участка, аренды земельного участка, ренты земельного участка.

**Задание 3.** Составьте схемы по вопросам: «Понятие и виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства», «Земельное правонарушение»

**Задание 4.** Решите задачи.

1*.* Гражданин Республики Беларусь И.И. Иванов в 1994 г. при­обрел в частную собственность земельный участок в деревне Пет­ровка для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства общей площадью 0,55 га, из которых под строительство и обслуживание жилого дома отведено 0,25 га.

Мать И.И. Иванова, проживавшая в этой же деревне, согласно завещанию оставляет ему в наследство жилой дом и земельный участок, находящийся в частной собственности, площадью 0,70 га с аналогичным целевым назначением.

*Может ли И.И. Иванов унаследовать указанное имущество?*

2. Гражданин И.И. Иванов и ООО «Альянс» заключили договор о совместной деятельности по производству консервированных овощей. В соответствии с условиями договора ООО «Альянс» обя­залось предоставить технологическую линию для закатки овощей и рабочий персонал. И.И. Иванов обязался заниматься закупкой овощей у населения и предоставить для размещения данного про­изводства земельный участок, находящийся в его частной собствен­ности, площадью 0,55 га с целевым назначением - ведение личного подсобного хозяйства.

Расчеты с бюджетом, а также организацию и ведение бухучета, предоставление отчетности по договору обязалось осуществлять ООО «Альянс». Юрист инспекции Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь, куда обратился И.И. Иванов за консультацией, разъяснил, что этот договор противоречит законо­дательству, следовательно, является ничтожным.

*Правильно ли разъяснение юриста и почему ?*

3. Гражданин П.П. Петров обратился в «Белагропромбанк» с просьбой о предоставлении кредита на строительство коттеджа. В качестве обеспечения исполнения обязательств по своевремен­ному возврату кредита П.П. Петров предложил заложить свой земельный участок, предоставленный для строительства и обслужи­вания жилого дома, площадью 0,15 га. На данном участке находится жилой дом 80 м2.

Между «Белагропромбанком» и П.П. Петровым были заключены кредитный договор и договор ипотеки данного участка.

Договор залога был предоставлен нотариусу для удостове­рения.

Нотариус отказался удостоверить данный договор.

*Законны ли действия нотариуса?*

Рассмотрите ситуацию:

1) П.П. Петров постоянно проживает в 1-комнатной квартире в городе;

2) П,П. Петров один проживает в данном доме. *Требуется ли обязательное нотариальное удостоверение договора ипотеки земельного участка?*

4*.* П.П. Петров, житель деревни Петровка Минского района, имеет в частной собственности земельный участок размером 0,60 га, кото­рый был предоставлен для нужд личного подсобного хозяйства.

П.П. Петров решил продать свой земельный участок гражда­нину И.И. Иванову, жителю г. Минска. И.И. Иванов приобретал земельный участок под строительство жилого дома и подсобных построек с целью создания условий для производства строительных материалов из местного сырья.

Между И.И. Ивановым и П.П. Петровым был заключен договор купли-продажи земельного участка, однако нотариус в удостовере­нии договора отказал.

*Правильно ли поступил нотариус?*

5. Имея в частной собственности земельный участок разме­ром 0,30 га, гражданин П.П. Петров решил использовать участок в качестве залога для получения кредита. Деньги понадобились П.П. Петрову для покупки легкового автомобиля.

«Беларусбанк», куда обратился П.П. Петров, в заключении дого­вора залога земельного участка отказал, сославшись на то, что соб­ственник земельного участка, на котором отсутствуют капитальные здания, строения, сооружения, не имеет права сдавать земельный участок в ипотеку. Такое право, по мнению юриста банка, возни­кает после регистрации в установленном порядке факта создания капитального строения на земельном участке.

П.П. Петров не согласен с таким решением. Он обратился в юридическую консультацию за разъяснением.

*Дайте ответ гражданину П.П. Петрову.*

**6.** Гражданин П.П. Поляков самовольно посадил картофель на земельном участке СПК «Костюки». Председатель СПК пре­дупредил П.П. Полякова о том, чтобы он снял урожай с данного земельного участка до начала осенне-полевых работ. Гражданин П.П. Поляков не сделал этого, и СПК вспахал под озимые культуры самовольно занятый земельный участок. Гражданин П.П. Поляков обратился с иском в суд о возмещении убытков.

*Имеет ли место нарушение земельного законодательства? Назовите последствия самовольного занятия земельного уча­стка.*

7. Гражданка А.А. Усольцева, проживающая в деревне Сеножат-ки, уничтожила межевые знаки на своем земельном участке.

*Имеется ли в данном случае земельное правонарушение?*

*Какие виды юридической ответственности могут применяться за уничтожение межевых знаков?*

8. Гражданка С.С. Смагина обратилась в сельский исполнитель­ный комитет с заявлением о принятии мер к гражданину Г.Г. Горело­ву в связи с тем, что посаженные им деревья на границе с земельным участком С.С. Смагиной препятствуют проникновению солнечных лучей и сдерживают рост сельскохозяйственных растений.

*Дайте ответ по существу ситуации.*

*Возможно ли применение гражданско-правовых способов защиты для восстановления нарушенных земельных прав ?*

9. ООО «А» решением Держинского исполнительного комитета был предоставлен во временное пользование земельный участок площадью 0,50 га для размещения временной автостоянки сроком на 5 лет. По истечении срока пользования ООО «А» не возвратило земельный участок и продолжало его незаконно использовать.

*Нарушены ли в данном случае нормы земельного законода­тельства?*

*Охарактеризуйте состав правонарушения.*

*Можно ли привлечь к ответственности 000 «А»?*

Нормативные акты и литература:

1. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Бе­ларусь, 15 марта 1994 г. (с изм.)

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 7 дек. 1998 г., № 218-3

3. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: Закон Респ. Беларусь, 21 апр. 2003 г., № 194-3 (с изм и доп)

4. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-3 (с изм и доп.)

5. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть): Кодекс Респ. Беларусь, 29 дек. 2009 г., № 71-3 6. О таксах для определения размера возмещения вреда, причиненного окружающей среде: Указ Президента Респ. Беларусь, июня 2008 г., № 348

7. Об охране окружающей среды: Закон Респ. Беларусь, 26 нояб. 1992 г., № 1982-ХП (с изм. и доп

8. Положение о порядке исчисления размера возмещения вреда, причиненного окружающей среде, и составления акта об установлении факта причинения вреда окружающей среде, изменении и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 17 июля 2008 г., № 1042 (с изм. и доп

9. Положение о порядке определении размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости: утв. постановлеением Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462

10. Уголовный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 9 июля 1999 г., № 275-3 (с изм. и доп

11. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 (с изм. и доп)

12. О нотариате и нотариальной деятельности: Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-З (с изм и доп)

13. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З (с изм. и доп)

14. Об особенностях проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 окт. 2008 г., № 1599 (с изм. и доп.) 4. Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 2 июня 2009 г., № 276 (с изм. и доп.)

15. Положение о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь: утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 17 дек. 2003 г., № 563 (с изм и доп) //

16. Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427

17. Положение о порядке выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (с изм. и доп

18. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений): утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667

19. Положение о порядке определения размера убытков, причи­ненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости: утв. по­становлением Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (с изм. и доп)

20. Положение о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков: утв. по­становлением Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (с изм. и доп)

21. Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность: утв. по­становлением Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (с изм. и доп)

22. Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслужива­ния недвижимого имущества: утв. постановлением Совета Мини­стров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (с изм. и доп)

23. Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений): утв. постановлением Совета Мини­стров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (с изм. и доп)

24. О взимании арендной платы за земельные участки, находя­щиеся в государственной собственности: Указ Президента Респ. Беларусь, 1 марта 2010 г, № 101 (с изм. и доп)

25. О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за ис­пользованием и охраной земель: Указ Президента Респ. Беларусь, 11 дек. 2009 г., № 622 (с изм. и доп)

26. Об утверждении Положения о порядке проведения в соста­ве Национальной системы мониторинга окружающей среды в Рес­публике Беларусь мониторинга земель и использования его дан­ных: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 марта 2007 г., № 386 (с изм. и доп)

27. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъ­ятии земельных участков для государственных нужд: Указ Прези­дента Респ. Беларусь, 2 февр. 2009 г., № 58 (с изм. и доп)

28. О некоторых мерах по реализации Кодекса Республики Бе­ларусь о земле: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2008 г., № 2053 (с изм. и доп.)

29. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 (с изм. и доп.)

30. Станкевич, Н.Г. Право частной собственности на землю: монография / Н.Г. Станкевич. - Гродно: ГрГУ, 2005. - 267 с.

31. Станкевич, Н.Г. Сделки с недвижимостью граждан: квар­тира, дача, земельный участок, гараж / Н.Г. Станкевич. - Минск: Амалфея, 2002. - 432 с.

32. Станкевич, Н.Г. Вещные права на землю: монография / Н.Г. Станкевич. - Гродно: ГрГУ, 2003. - 160 с.

33 Чернов, А.В. Сделки с земельными участками в Республике Беларусь: лекция для студентов / А.В. Чернов, Н.А. Казакевич. - Горки: Белорус, гос. с-х акад., 2003. - 36 с.

34. Шавров, С.А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот / С.А. Шавров, А.А. Шуманский. - Минск: Тонпик, 2003. - 134 с.

35. Шавров, С.А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним / С.А. Шавров. - Минск: Тонпик, 2005. - 260 с.

36. Шингель, Н.А. Правовой режим земель в Республике Беларусь. Курс лекций / Н.А. Шингель - Минск: ГИУСТ БГУ, 2006. – 135 с.

37 Шингель Н.А. Земельное право: ответы на экзаменац. вопросы. / Н.А. Шингель, И.С. Шахрай. Минск: Дикта, 2011. – 204 с.

38.Экологическое право: учебник /С.А. Балашенко [и др.]; - Минск: БГУ, 2013.-501с.