**Учреждение образования**

**«Гомельский государственный университет**

**имени Франциска Скорины»**

**Кафедра гражданско-правовых дисциплин**

**Е.В. Парукова**

**Земельное право:**

**Учебно-методический комплекс (УМК)**

**для студентов специальности 1-24 01 02**

**«Правоведение»**

**Гомель 2015**

**УДК**

**ББК**

**Рецензент:**

**Кафедра теории и истории государства и права учреждения образования «Гомельский государственный университет имени Франциска Скорины»**

**Рекомендовано к изданию научно-методическим советом учреждения образования «Гомельский государственный университет имени Франциска Скорины»**

**Парукова Е.В.**

**Земельное право: краткий курс лекций, планы-задания к практическим занятиям для студентов специальности 1-24 01 02 «Правоведение» / Е.В.Парукова; М-во образ. РБ, Гомельский госуниверситет им. Ф. Скорины. – Гомель: ГГУ им. Ф. Скорины, 2015. – 234 с.**

**Целью учебно-методического комплекса (УМК) по курсу «Земельное право» является оказание практической помощи студентам юридического факультета по подготовке и изучению дисциплины, приобретение навыков применения законодательства в области использования и охраны земель.**

**Общая часть**

**Тема 1: Земельное право как отрасль права. Источники земельного права.**

**Цель практического занятия:** охарактеризовать понятие, предмет, методы земельного права. Проанализировать принципы и систему земельного права. Определить место земельного права в системе права Республики Беларусь. Изучить источники земельного права. Определить тенденции и перспективы развития законодательства в области использования и охраны земель.

**Основные вопросы:**

1. Понятие и предмет земельного права.

2. Методы земельного права.

3. Принципы земельного права.

4. Система земельного права.

5. Место земельного права в системе права Республики Беларусь.

6. Понятие и виды источников земельного права.

7. Конституционные основы земельного права.

8. Законодательные акты Республики Беларусь как источники земельного права.

9. Тенденции и перспективы развития законодательства в области использования и охраны земель.

**Опорный конспект**

***1. Понятие и предмет земельного права***

Земельное право является самостоятельной отраслью права в правовой системе Республики Беларусь.

Земельное право представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих земельные отношения в целях организации эффективного использования и охраны земель, защиты прав и охраняемых законом интересов землепользователей, а также обес­печения устойчивого развития Республики Беларусь.

Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-3 (далее - Кодекс о земле) определяет, что земля (земли) - это зем­ная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как:

- компонент природной среды;

- средство производства в сельском и лесном хозяйстве;

- пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности.

Функции земли (земель):

1) экологическая - земля рассматривается как компонент при­родной среды, природный объект;

2) социальная - земля является местом и условием жизни че­ловека, пространственной материальной основой хозяйственной и иной деятельности, что в свою очередь взаимосвязано со следую­щей функцией земли - экономической;

3) экономическая - земля является средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным террито­риальным базисом для осуществления различных видов экономи­ческой деятельности.

Значение имеет и политическая функция земли, оказывающая влияние на формирование земельного права как отрасли права, поскольку земля, как правило, является территорией определенного государства.

Предметом регулирования земельного права являются следую­щие земельные отношения:

1) отношения, связанные с созданием, изменением, прекраще­нием существования земельных участков;

2) отношения, связанные с возникновением, переходом, прекраще­нием прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки;

3) отношения, связанные с использованием и охраной земель, земельных участков.

***2. Принципы земельного права***

Кодекс о земле впервые на законодательном уровне закрепил ряд принципов земельного права, которые являются основой и ба­зой для дальнейшего развития и совершенствования всего земельного законодательства республики (законодательства об охране и использовании земель)1.

В теории земельного права принципы земельного права опреде­ляются как основополагающие, исходные понятия, положенные в основу земельного права как отрасли права, отражающие тенденции и перспективы его развития. Это базовые начала в правовом регулировании земельных отношений. На основе принципов формулируется содержание конкретных норм земельного права. В систему принципов земельного права входят:

- общеправовые принципы;

- межотраслевые принципы;

- отраслевые принципы.

Общеправовые принципы присущи земельному праву как составной части правовой системы Республики Беларусь. К общеправовым принципам можно отнести: законность, гласность, демократизм, равенство всех перед законом и т.п.

Межотраслевые принципы характерны не только для земель­ного и для других отраслей права, поскольку земельное право находится в тесной взаимосвязи с конституционным, гражданским, административным, экологическим, водным, горным, лесным правом и т.д. Например, принцип эффективного использования земель является разновидностью принципа эффективного использования природных ресурсов.

Отраслевые принципы присущи земельному праву как самостоятельной отрасли права, имеющей свой предмет и метод правового регулирования. К отраслевым можно отнести принципы: использования земельных участков по целевому назначению; приоритета звания сельскохозяйственных земель, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель для целей, связанных с назначением этих и т.д.

В ст. 5 «Основные принципы земельных отношений» Кодекса о земле установлено, что земельные отношения осуществляются на основе принципов:

государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого изъятия и предоставления земельных участков, перевода . из одних категорий и видов в другие;

2)обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;

3) единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено Кодексом о земле и иными законодательными актами;

4) использования земельных участков по целевому назначению;

5) приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель;

6) эффективного использования земель;

7) охраны земель и улучшения их полезных свойств;

8) платности землепользования;

9) установления ограничений (обременении) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

10) гласности и учета общественного мнения при принятии ре­шений об изъятии и предоставлении земельных участков, измене­нии их целевого назначения, установлении ограничений (обремене­нии) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан;

11) защиты прав землепользователей.

Обозначенные нормы-принципы отражают основные тенденции развития земельного законодательства и указывают его перспективы. Это своего рода фундамент современного земельного законодатель­ства, который должен обеспечивать эффективность его построения и реализации в форме исполнения, использования и соблюдения.

***3. Методы земельного права***

Методы земельного права - это соответствующие характеру зе­мельных отношений способы и приемы воздействия на участников отношений.

В земельном праве регулирование земельных отношений осуще­ствляется на основе императивного либо диспозитивного метода.

Императивный метод означает воздействие на участников зе­мельных правоотношений посредством издания обязательных к ис­полнению предписаний и запретов (например, при предоставлении и изъятии земельных участков, государственной регистрации прав на земельные участки, при привлечении виновных в нарушении земельного законодательства к административной ответственности и т.д.). При использовании диспозитивного метода воздействие производится посредством определения лишь пределов поведения участников отношений и предоставления им возможности свободно и самостоятельно регулировать свои взаимоотношения в рамках установленных пределов (в сфере частной собственности на землю, при сдаче земельных участков, находящихся в частной собственно­сти, в аренду и т.д.).

Следует отметить, что в настоящее время преобладает импера­тивный метод регулирования земельных отношений.

В юридической литературе выделяют три основных вида диспозитивного метода:

1) рекомендательный;

2) санкционирующий;

3) делегирующий.

При использовании рекомендательного метода субъектам земельных правоотношений предоставляется возможность альтернативного поведения, т.е. субъект самостоятельно выбирает способ своего поведения для решения поставленных задач.

Санкционирующий метод выражается в том, что решение о реализации своих земельных полномочий субъект земельного правоотношения принимает самостоятельно, однако это решение приобретает юридическую силу после его утверждения соответствующим компетентным органом.

При использовании делегирующего метода субъекту земельных правоотношений предоставляются определенные правомочия в какой-либо области.

***4. Система земельного права***

Система отрасли земельного права - это совокупность земель­но-правовых институтов. Земельно-правовой институт состоит из группы земельно-правовых норм, регулирующих однородные виды земельных отношений.

В земельном праве выделяют общую и особенную части.

Общую часть земельного права составляют институты, вклю­чающие общие положения, действие которых распространяется на большинство регулируемых земельных отношений. Например, общей части относятся следующие институты:

1) право собственности на земельные участки;

2) право владения и пользования земельными участками;

3) право аренды земельного участка;

4) право ограниченного пользования чужими земельными участками;

5) государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;

6) правовая охрана земель;

7) предоставление и изъятие земельных участков;

8) разрешение земельных споров и т.д.

Особенная часть земельного права состоит из институтов, определяющих правовой режим отдельных категорий земель, выделяемых по основному целевому назначению. Например, к осо­бенной части относятся следующие институты:

1) правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;

2) правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

3) правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

4) правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

5) правовой режим земель лесного фонда;

6) правовой режим земель водного фонда;

7) правовой режим земель запаса.

***5. Место земельного права в системе права Республики Беларусь***

Земельное право является частью правовой системы Республики Беларусь и находится в тесной взаимосвязи с иными отраслями права.

1. Земельное право связано с конституционным правом, нормы которого определяют основополагающие конституционные принци­пы всех отраслей правовой системы. Для земельного права значение имеют нормы Конституции Республики Беларусь (далее - Консти­туция), гарантирующие каждому право собственности, неприкосно­венность законных владений граждан, право взыскать в судебном порядке имущественный вред и т.д. Конституция закрепляет, что земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственно­сти государства.

2. Земельное право связано с административным правом - в сфере государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, привлечения к административной ответственности лиц, виновных в совершении административных правонарушений в области земельного законодательства, и т.д.

3. Земельное право связано с гражданским правом - в сфере взаимовлияния и взаимопроникновения земельных и имуществен­ных отношений (например, связь права на земельный участок и права на недвижимое имущество, расположенное на земельном уча­стке, возмещение убытков, причиненных нарушением земельного законодательства, и т.д.). Статья 2 Кодекса о земле определяет, что нормы гражданского законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

4. Земельное право связано с аграрным правом в контексте эф­фективного использования земель (земельных участков) сельско­хозяйственными организациями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, иными организациями для ведения сельского хозяй­ства, подсобного сельского хозяйства, для исследовательских или (учебных целей и т.п.

5. Земельное право связано с экологическим правом - проявля­йся в реализации экологической функции земли, поскольку она является элементом окружающей среды.

***6. Земельное право как наука и учебная дисциплина***

Земельное право как наука представляет собой деятельность по разработке теорий, концепций, систем взглядов о закономерностях, тенденциях и перспективах развития правового регулирования земельных отношений.

Земельное право как учебная дисциплина представляет собой систему знаний о земельном праве как отрасли права, науки, о право-применительной практике. Учебная дисциплина «Земельное право» предполагает изучение следующих тем:

- «Земельное право как отрасль права»;

- «Источники земельного права»;

- «Земельные правоотношения»;

- «Право собственности на землю»;

- «Права на землю лиц, не являющихся собственниками земель­ных участков»;

- «Правовое регулирование оборота земельных участков»;

- «Государственное регулирование в области использования и охраны земель»;

- «Распределение и перераспределение земель»;

- «Разрешение земельных споров»;

- «Ответственность за нарушение земельного законодательства»;

- «Правовая охрана земель» и т.д.

***7. Понятие и виды источников земельного права***

В теории права под источниками права понимаются различные способы выражения государственной воли, содержащейся в пра­вовых документах, рассчитанных на неоднократное применение. В формальном смысле источником земельного права является нормативный правовой акт, под которым понимается официальный документ установленной формы, принятый (изданный) в пределах компетенции уполномоченного государственного органа (должно­стного лица) или путем референдума с соблюдением установленной законодательством Республики Беларусь процедуры, содержащий общеобязательные правила поведения, рассчитанные на неопреде­ленный круг лиц и неоднократное применение.

Различают действие нормативных правовых актов по террито­рии, времени и кругу лиц:

1) действие нормативных правовых актов по территории, как правило, определяется правовым положением уполномоченного государственного органа, который принял (издал) документ. На­пример, законы Республики Беларусь действуют на всей территории Республики Беларусь, решения городских исполкомов, имеющие

нормативный характер, действуют только на территории данного города. В силу неперемещаемости земли в земельном праве не предусмотрены основания экстерриториального действия закона, которые имеются в гражданском праве;

2) по времени действия нормативные правовые акты в земельном заве, как правило, не имеют обратной силы. Вместе с тем в самом нормативном правовом акте может быть предусмотрено, что он распространяется на правоотношения, возникшие до его вступления в силу;

3) по кругу субъектов действие нормативных правовых актов осуществляется в отношении:

- общих субъектов, т.е. лиц, которые не отличаются какими-либо Специфическими признаками, например, все граждане Республики Беларусь имеют право на земельный участок в порядке, определен­ном законодательством;

- специальных субъектов, т.е. лиц, обладающих специальными признаками, например, граждане Республики Беларусь, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Система источников земельного права перечислена в ст. 2 Кодекса о земле, которая устанавливает, что земельные отношения (регулируются Конституцией, актами Президента Республики Беларусь, Кодексом о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства. Источниками земельного |права являются также приказы, инструкции, положения и иные нормативные правовые акты министерств, государственных комитетов и других уполномоченных государственных органов. Дискус­сионным и малоразработанным является вопрос о признании в качестве источников земельного права обычая и судебной практики. Частью второй ст. 2 Кодекса о земле закрепляется приоритет специального законодательства в регулировании земельных отне­сений, а также норм международных договоров. Так, нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные ношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

***8. Конституционные основы земельного права***

Основой земельного права является Конституция, которая определяет основополагающие элементы правового регулирования земельных отношений в Республике Беларусь. На реализацию ее основных положений направлены нормы иных источников земельного права, которые не могут ей противоречить. Базовым принципом государственного устройства является принцип единства и неотчуждаемости территории Республики Беларусь.

Конституция закрепляет такие основополагающие положения земельного права, как нахождение земель сельскохозяйственного на­значения только в государственной собственности, равная защита и равные условия для развития всех форм собственности, в том числе и на землю (ст. 13), права собственника на владение, пользование и распоряжение имуществом, неприкосновенность собственности, в том числе земельной (ст. 44).

Конституционным является право каждого на благоприятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного наруше­нием этого права.

Государство в соответствии с Конституцией (ст. 46) осуществля­ет контроль за рациональным использованием природных ресурсов, в том числе и земли, в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстановления окружающей природной среды. Охрана окружающей среды согласно ст. 55 Конституции является долгом каждого.

***9. Законодательные акты Республики Беларусь как источники земельного права***

К законодательным актам согласно ст. 1 Закона Республики Бе­ларусь от 10.01.2000 № 361-3 «О нормативных правовых актах Рес­публики Беларусь» (далее - Закон о норматив­ных правовых актах) относятся Конституция, законы Республики Беларусь, декреты и указы Президента Республики Беларусь.

Основным источником земельного права является Кодекс о земле, представляющий собой систематизированный законодательный акт, регулирующий земельные отношения. Действующий кодекс состоит из 100 статей, 12 глав, в которых урегулированы вопросы:

- общих положений земельного права;

- государственного регулирования и управления в области ис­пользования и охраны земель;

- платы за земельные участки и за право заключения договоров аренды земельных участков;

- предоставления земельных участков, находящихся в государ­ственной собственности;

- перехода прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки;

- прекращения прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки;

- прав и обязанностей землепользователей, защиты их прав;

- землеустройства;

- мониторинга земель, государственного земельного кадастра;

- охраны земель, государственного контроля за использованием охраной земель;

- разрешения земельных споров, ответственности за нарушение законодательства об охране и использовании земель.

В последнее время среди законодательных актов, регулирующих земельные отношения, значительное место занимают отдельные иконы, принятые на основании и в соответствии с Конституцией и вправленные на регулирование земельных отношений в условиях рыночных преобразований:

- Закон Республики Беларусь от 23.07.2008 № 423-3 «О мелио­рации земель» (в ред. от 04.01.2014);

- Закон Республики Беларусь от 18.02.1991 № 611-3 «О кресть­янском (фермерском) хозяйстве» (в ред. от 01.07.2010);

- Закон Республики Беларусь от 26.05.2012 № 385-З «О право­вом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загряз­нению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

- Закон Республики Беларусь от 20.10.1994 № 3335-II «Об осо­бо охраняемых природных территориях» (в ред. от 28.04.2015);

- Закон Республики Беларусь от 26.11.1992 № 1982-II «Об ох­ране окружающей среды» (в ред. от 16.06.2014);

- Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-3 «Об архи­тектурной, градостроительной и строительной деятельности в Рес­публике Беларусь» (в ред. от 31.12.2004);

- Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 № 345-3 «Об ипо­теке» (в ред. от 12.07.2013) и ряд других.

К законодательным актам, являющимся источниками земельного права, относятся также декреты и указы Президента Республики Беларусь. Например, на уровне указов Президента Республики Бе­ларусь урегулированы вопросы изъятия и предоставления земель­ных участков, защиты имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд, земельного налога и арендной платы и т.п.:

- Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (в ред. от 30.06.2014 №326);

- Указ Президента Республики Беларусь от 02.02.2009 № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъ­ятии земельных участков для государственных нужд» (в ред. от 16.12.2013 № 563);

- Указ Президента Республики Беларусь от 11.12.2009 № 622 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отноше­ний и осуществления государственного контроля за использовани­ем и охраной земель» (в ред. от 12.04.2013 № 168).

Нормы, регулирующие земельные отношения, содержатся в ис­точниках таких отраслей права, как экологическое, аграрное, адми­нистративное, природоресурсное, например, в Кодексе Республики Беларусь о недрах, Лесном кодексе Республики Беларусь, Водном кодексе Республики Беларусь и т.д.

***10. Значение судебной практики в регулировании земельных отношений***

Буквальное толкование ст. 2 Кодекса о земле не позволяет отнести к источникам земельного права судебную практику, по­скольку норма императивно определяет, что правовое регулирова­ние земельных отношений в Республике Беларусь производится на основе актов законодательства. В свою очередь, Закон о нор­мативных правовых актах под актами законодательства имеет в виду нормативные правовые акты, составляющие законодатель­ство Республики Беларусь. Таким образом, в отсутствие нормы о том, что систему земельного законодательства составляют акты Конституционного Суда Республики Беларусь, Верховного Суда Республики Беларусь, которая имеется в Гражданском кодексе Республики Бе­ларусь в отношении гражданского законодательства, мы не можем вести речь о судебной практике как об источнике земельного права. Однако согласно ст. 2 Закона о нормативных правовых актах акты Конституционного Суда Республики Беларусь, Верховного Суда Республики Беларусь (постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь), Генерального прокурора Республики Беларусь относятся к нормативным правовым актам, принятым в пределах их компетенции по регулированию общественных отно­шений, установленной Конституцией и принятыми в соответствии с ней иными законодательными актами. Таким образом, в качестве источников земельного права могут быть признаны постановления пленума Верховного Суда Республики Беларусь, акты Конституционного суда Республики Беларусь. Сама же судебная практика оказывает немаловажное влияние на формирование данной отрасли права в контексте единообразного судебного применения норм земельного законодательства, что способствует восполнению и устранению его пробелов и коллизий.

Согласно Кодексe Республики Беларусь о судоустройстве и статусе судей Пленум Верховного Суда Республики Беларусь рассматривает материалы обобщения судебной практики, судебной статистики и дает в порядке судебного толкования общим судам разъяснения по вопросам применения законодательства. При применении земельного законодательства необходимо учитывать по­ложения следующих постановлений Пленума Верховного Суда Республики Беларусь:

- постановление Пленума Верховного Суда Республики Бела­русь от 24.12.2009 № 11 «О применении судами законодательства, регулирующего защиту прав и законных интересов граждан при рассмотрении жалоб на неправомерные действия (бездействие) государственных органов, иных организаций и должностных лиц» (в ред. от 27.06.2013 №6);

- постановление Пленума Верховного Суда Республики Бела­русь от 18.12.2003 № 13 «О применении судами законодательства об ответственности за правонарушения против экологической безо­пасности и природной среды» (в ред. от 26.09.2013 №9) и т.д.

***11. Тенденции и перспективы развития земельного законодательства***

В земельном праве на современном этапе его развития наблю­дается значительная дифференциация правового статуса субъектов земельных отношений, что связано с предоставлением определен­ных льгот и привилегий, а также расширением круга субъектов того или иного вещного права на земельный участок. В частности, со вступлением в силу Кодекса о земле 2008 г. иностранные граждане и лица без гражданства при соблюдении определенных условий по­лучили возможность наследовать земельные участки, находящиеся в частной собственности, вместо ранее единственно существовав­шей возможности использовать такие земельные участки на праве аренды. Инвесторам, заключившим инвестиционный договор с Республикой Беларусь в рамках Декрета Президента Республики Беларусь от 06.08.2009 № 10 «О создании дополнительных условий для инвестиционной деятельности в Республике Беларусь» (в ред. от 31.01.2013 № 3), гарантируется сохранение размера арендной платы за земельный участок, определенного на дату заключения договора аренды, на весь срок реализации инвестиционного проек­та, т.е. он может только понижаться.

В земельном праве возрастает роль договора как правового ре­гулятора земельных отношений, что отчетливо просматривается в области совершения сделок с земельными участками. На основании подп. 1.4 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (в ред. от 30.06.2014 №326) (далее - Указ № 667) в сферу регулирования гражданским законодательством отнесено предоставление земельных участков, находящихся в частной собственности, в аренду.

Для земельного законодательства характерен процесс экологизации, и этим, в частности, оправдывается возведение на уровень принципа правового регулирования земельных отношений в ст. 5 Кодекса о земле такого положения, как охрана земель и улучшение их полезных свойств.

**Вопросы для самоконтроля:**

1.Охарактеризуйте земельное право как самостоятельную отрасль права.

2. Дайте определение предмета земельного права.

3. Охарактеризуйте методы, с помощью которых осуществляется регулирование отношений в области использования и охраны земель.

4. В чем особенность императивного метода правового регулирования земельных отношений?

5. В чем особенность диспозитивного метода правового регулирования земельных отношений?

6. Проанализируйте принципы земельного права. На какие группы подразделяются принципы земельного права?

7. В чем сущность принципа «единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений»?

8. В чем сущность принципа «эффективного использования земель»? Как данный принцип соотносится с конституционным принципом «рационального использования природных ресурсов»?

9. В чем сущность принципа «использования земельных участков по целевому назначению»?

10. В чем сущность принципа «обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними»?

11. Охарактеризуйте систему земельного права Республики Беларусь.

12. Место земельного права в системе права Республики Беларусь?

13. Дайте определение понятия «источник земельного права».

14. Дайте характеристику всех видов источников земельного права.

15. Определите тенденции развития законодательства в области использования и охраны земель.

16. В чем заключаются перспективы развития земельного права?

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Предмет земельного права.

2. Принципы земельного права и их содержание.

3. Принцип обязательной государственной регистрации земель­ных участков, прав на них и сделок с ними.

4. Система земельного права.

**Задание 2.** Решите задачи.

**1.** Сельским исполнительным комитетом было принято решение, согласно которому жителям деревни «Дятлово» разрешалось до 1 января 2014 г. отчуждать жилые дома, расположенные на земельных участках, находящихся в частной соб­ственности, без соответствующего отчуждения земельных участков, а также без соответствующей государственной регистрации таких сделок.

*Какие принципы земельного права были нарушены в результате принятия данного решения?*

**2.** Гражданин купил в январе 2003 г. жилой дом в деревне, заре­гистрировал и оформил полностью право собственности на жилой дом (есть регистрационное удостоверение, технический паспорт), но не оформил право пожизненного наследуемого владения на земельный участок.

В феврале 2010 г. он обратился с заявлением о государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения на свой земельный участок в территориальную организацию по государст­венной регистрации недвижимого имущества на основании п. 12 Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», предусматриваю­щего, что не требуется принятие местным исполнительным комите­том решения об изъятии и предоставлении земельного участка либо переходе права на него в случае перехода права на расположенное на нем капитальное строение (здание, сооружение), в том числе не завершенное строительством, законсервированное, к другому лицу, если при этом не изменяется целевое назначение земельного участ­ка, вид вещного права на него, его размер и границы. В заявлении он указал, что границы, площадь, вещное право, целевое назначе­ние участка (строительство и обслуживание жилого дома, ведение личного подсобного хозяйства) остались прежними.

*Дайте правовую оценку ситуации.*

**Задание 3.** Найдите правильный ответ.

**1. Предметом регулирования земельного права являются следующие общественные отношения:**

а)гражданские

б) градостроительные

в) земельные;

г) уголовные;

д) трудовые.

**2. Земля не выполняет одну из следующих функций:**

а) политическую;

б) экономическую;

в) экологическую;

г) демографическую;

д) социальную.

**3. Укажите понятие земельных отношений:**

а) общественные отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельного участка, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельный участок, а также с использованием и охраной земель;

б) общественные отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельного участка и иных объектов недвижимости, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельный участок и иных объектов недвижимости, а также с использованием и охраной земель;

в) общественные отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельного участка и иных объектов недвижимости, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельный участок и иных объектов недвижимости, а также с использованием и охраной земель;

г) имущественные, личные неимущественные отношения;

д) отношения по территориальному планированию, градострои­тельному зонированию, планировке территории.

**4. Укажите место земельного права в правовой системе Республики Беларусь:**

а) входит в состав гражданского права;

б) самостоятельная отрасль права;

в) входит в состав аграрного права;

г) входит в состав административного права;

д) является отраслью законодательства.

**5. Укажите, что не относится к отличительным особенностям земли:**

а) пространственная ограниченность;

б) постоянство местонахождения;

в) движимое имущество;

г) незаменимое средство производства;

д) недвижимое имущество.

**6. Принципы земельного права не подразделяются на одну из следующих групп:**

а) общеправовые;

б) институциональные;

в) отраслевые;

г) межотраслевые.

**7. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь не осуществляется на основе одного из следующих принципов:**

а) государственное регулирование и управление в области ис­пользования и охраны земель;

б) использование земельных участков по целевому назначению;

в) эффективность использования земельных участков;

г) бесплатность землепользования;

д) защита прав землепользователей и возмещение убытков, при­чиненных нарушением их прав.

**8. Среди нижеследующих положений укажите, какое из них не является принципом зе­мельного права:**

а) необязательность государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;

б) единый порядок изъятия и предоставления земельных уча­стков;

в) охрана земель и улучшение их полезных свойств;

г) платность землепользования;

д) гласность и учет общественного мнения при принятии реше­ний государственными органами об изъятии и предоставлении зе­мельных участков, установлении ограничений (обременении) прав на земельные участки, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан.

**9. В общую часть земельного права входят следующие ин­ституты:**

а) правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;

б) право собственности на земельные участки;

в) правовой режим земель водного фонда;

г) правовой режим земель запаса;

д) правовой режим земель лесного фонда.

**10. Укажите методы земельного права:**

а) декларативный;

б) императивный;

в) коллизионный;

г) конституциональный;

д) свободный.

**11. Законодательным нормативным правовым актам должны соответствовать:**

а) приказы Государственного комитета по имуществу Респуб­лики Беларусь;

б) указы Президента Республики Беларусь;

в) Кодекс о земле;

г) Декреты Президента Республики Беларусь;

д) законы Республики Беларусь.

**12. Законодательство об охране и использовании земель пред­ставляет собой:**

а) совокупность земельно-правовых норм;

б) совокупность нормативных правовых актов, содержащих нормы земельного права;

в) совокупность институтов и субинститутов земельного права;

г) совокупность уголовно-правовых норм;

д) все, указанное в вышеперечисленных случаях.

**13. Какими из нижеперечисленных свойств не обладает источник земельного права?**

а) наличие правовых норм;

б) особая форма документа, предусмотренная законом или не противоречащая ему;

в) однократное применение;

г) документальная форма закрепления;

д) элемент системы земельного законодательства.

**14. Какой из следующих документов не является источником земельного права?**

а) решение Мингорисполкома «О порядке изъятия и предостав­ления земельных участков на территории г. Минска»;

б) решение суда о признании права частной собственности на землю;

в) решение Мингорисполкома «О порядке предоставления земельных участков в аренду»;

г) приказ Государственного комитета по имуществу «О порядке оценки земельных участков»;

д) Конституция.

**15. Расположите следующие источники земельного права по юри­дической силе в порядке убывания: постановление Совета Минист­ров Республики Беларусь (1); Конституция (2); решение Минского городского исполнительного комитета, имеющее нормативный ха­рактер (3); закон Республики Беларусь (4); приказ Государствен­ного комитета по имуществу Республики Беларусь (5); Кодекс о земле (6):**

а)4, 1, 2, 6, 3, 5;

б)2, 6, 4, 1, 3, 5;

в)5, 3, 4, 2, 6, 1;

г)6, 5, 4, 3, 2, 1;

д)2, 6, 4, 1, 5, 3.

**16. Среди следующих положений, какое не характеризует тенденции и перспек­тивы развития земельного законодательства:**

а) экологизация земельного законодательства;

б) возрастание роли договорного регулирования земельных от­ношений;

в) усиление ответственности за нарушение земельного законо­дательства;

г) совершенствование материально-правового регулирования земельных отношений путем устранения пробелов в земельном праве;

д) ликвидация системы обязательной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними.

**17. Понятие земельного права дается:**

а) в Кодексе о земле;

б) в теории земельного права;

в) в теории аграрного права;

г) в Конституции;

д) в обычаях земельного права.

**18. Президент Республики Беларусь в сфере регулирования земельных отношений вправе принимать следующие виды нор­мативных правовых актов:**

а) Конституцию;

б) законы Республики Беларусь;

в) указы;

г) Кодексы;

д) постановления.

**19. Является ли источником земельного права правовая док­трина?**

а) нет;

б) да;

в) да, при наличии соглашения сторон сделки с земельным уча­стком;

г) да, при последующем одобрении со стороны Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь;

д) да, в случае наличия пробела в земельном законодательстве.

**20. Что из нижеследующего признается источником земель­ного права в Республике Беларусь?**

а) нормативный правовой акт;

б) нормативный правовой акт и международный договор;

в) обычай;

г) правовая доктрина;

д) судебный прецедент.

**Нормативные правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 (в ред. 26.10.2012) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

3. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Бе­ларусь, 15 марта 1994 г. // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. О нормативных правовых актах Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 10 янв. 2000 г., № 361-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Адиханов, Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли / Ф.Х. Адихаиов // Государство и право. -2001.-]\* 1.-С. 32-39.

2. Бакиновская, О.А. Реализация принципов земельного права Республики Беларусь / О.А. Бакиновская // Молодежь и наука: реальность и будущее: материалы II Междунар. науч.-практ. конф., Невинномысск, 3 марта 2009 г.: в 9 т. / Невинномысск. ин-т эконо­мики, упр-я и права; редкол.: В.А. Кузьмищев [и др.]. - Невинно­мысск, 2009. - Т. 5. - С. 52-54.

3. Бакиновская, О.А. Теоретико-правовые проблемы реализации принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений / О.А. Бакиновская // Вестник Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. - 2009. - № 11. - С. 116-125.

4. Бакиновская, О.А. Теоретико-практические проблемы реали­зации принципов земельного права на современном этапе развития земельного законодательства / О.А. Бакиновская // Экономика глазами молодых: материалы 1-го международного экономического форума молодых ученых (Вилейка, 12-13 сент. 2008 г.). - Минск: ООО «ТМ Арго-графике», 2008. - С. 11-13.

5. Волков, Г.А. Принципы земельного права России / Г.А. Волков. -М.: ОАО «Издательский дом Тородец"», 2005. - 336 с.

6. Жариков, Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных правоотношений / Ю.Г. Жариков // Государство и право. - 1996. -№ 2. - С. 14-54.

7. Крассов, О.И. Понятие и содержание правого режима земель / О.И. Крассов // Экологическое право. - 2003. - № 1. - С. 20-24.

8. Сыродоев, НА. О соотношении земельного и гражданского законодательства / Н.А. Сыродоев // Государство и право. - 2001. -№ 4. - С. 28-35.

9. Игнатович, В.В. Конституционные основы регулирования зе­мельных отношений /В.В. Игнатович // Вестник Конституц. Суда Респ. Беларусь. - 2005. - № 2. - С. 145-150.

10. Иконицкая, И.А. Современные тенденции развития законо­дательства о земле в Российской Федерации / И.А. Иконицкая // Государство и право. - 2010. - № 1. - С. 70-76.

11. Шингель, Н.А. О взаимодействии конституционно-правовых и земельно-правовых норм / Н.А. Шингель // Конституция Рес­публики Беларусь - основа преобразований государства и общества (к 10-летию Основного Закона). Материалы респ. науч. конф. Минск, 3 марта 2004 г. / редкол.: Г.А. Василевич (отв. ред.) [и др.]. -Минск: БГУ, 2004. - С. 182-184.

12. Щингель, Н.А. Проблемы становления земельного законо­дательства Республики Беларусь / Н.А. Шингель // Проблемы развития юридической науки и совершенствования правоприме-нительной практики: сб. науч. тр. / Белорус, гос. ун-т; под ред. С.А. Балашенко. - Минск, 2005. - С. 225-232.

**Тема 2: Земельные правоотношения.**

**Цель практического занятия:** изучить понятие земельного правоотношения, рассмотреть структуру земельных правоотношений, их классификацию, проанализировать основания возникновения, изменения и прекращения земель­ных правоотношений.

**Основные вопросы:**

1. Понятие и классификация земельных правоотношений.

2. Состав земель Республики Беларусь.

3. Субъекты земельных правоотношений.

4. Объекты земельных правоотношений.

5. Содержание земельных правоотношений.

6. Основания возникновения, изменения и прекращения земель­ных правоотношений.

**Опорный конспект**

1. ***Понятие и классификация земельных правоотношений***

Земельные правоотношения представляют собой общественные отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков, урегулированные нормами земельного права.

Земельные правоотношения едины по своей юридической фор­ме, но в зависимости от присущих им существенных признаков могут классифицироваться по определенным видам.

С учетом определения понятия «земельные отношения», закреп­ленного в ст. 1 Кодекса о земле, земельные правоотношения можно подразделить на следующие основные виды:

1) правоотношения, связанные с созданием, изменением и пре­кращением существования земельных участков;

2) правоотношения, связанные с возникновением, переходом и прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки;

3) правоотношения по использованию земель, земельных уча­стков;

4) правоотношения по охране земель, земельных участков.

В зависимости от содержания правоотношений, прав и обязанно­стей их участников земельные правоотношения классифицируются по основным институтам земельного права. Так, выделяют:

правоотношения собственности на землю;

правоотношения в сфере государственного управления землями;

правоотношения в области использования земель;

правоотношения в области охраны земель и земельных прав и т.д.

Каждый из этих видов земельных правоотношений, в свою оче­редь, подразделяется на разновидности. Например, правоотношения собственности на землю подразделяются на:

- правоотношения частной собственности на землю;

- правоотношения государственной собственности на землю;

- правоотношения собственности на землю иностранных госу­дарств;

- правоотношения собственности на землю международных организаций.

1. ***Состав земель Республики Беларусь. Понятие и сущность правового режима земель***

Земли Республики Беларусь могут быть классифицированы по категориям и видам. В основе классификации земель по катего­риям лежит такой критерий, как основное целевое назначение и определенный в соответствии с законодательством правовой режим их использования и охраны. Под категорией земель понимаются земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Все земли Республики Беларусь сгруппированы по 7 ка­тегориям:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дач­ных кооперативов;

3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обо­роны и иного назначения;

4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся земель­ные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства.

К землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов относятся земли, земельные участки, распо­ложенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных коопе­ративов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах.

К землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения относятся земельные участки, предос­тавленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государ­ственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов.

К землям природоохранного назначения относятся земель­ные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников. К землям оздоровительного назначения относятся предоставленные земельные участки для раз­мещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами. К землям рекреационного назначения относятся зе­мельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма. К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

К землям лесного фонда относятся лесные земли, а также не­лесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предос­тавленные для ведения лесного хозяйства.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для веде­ния водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств.

К землям запаса относятся земли, земельные участки, не отне­сенные к иным категориям и не предоставленные землепользова­телям.

В основе классификации земель по видам заложены такие кри­терии, как природно-историчсские признаки, состояние и характер использования земель. Подразделение земель Республики Беларусь на виды производится независимо от деления их на категории. Внутри одной категории могут находиться земли, отнесенные к различным видам. Некоторые виды земель также могут быть вы­делены в составе земель различных категорий, например, это земли под застройкой, земли общего пользования. Все земли Республики Беларусь могут быть подразделены на следующие виды:

1) пахотные земли - сельскохозяйственные земли, систематиче­ски обрабатываемые (перепахиваемые) и используемые под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав со сроком пользования, предусмотренным схемой севооборота, а также выводные поля, участки закрытого грунта (парники, теплицы и оранжереи) и чистые пары;

2) залежные земли - сельскохозяйственные земли, которые ра­нее использовались как пахотные и более одного года после уборки урожая не используются для посева сельскохозяйственных культур и не подготовлены под пар;

3) земли под постоянными культурами - сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) или насаждениями травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного расти­тельного сырья, а также для озеленения;

4) луговые земли - сельскохозяйственные земли, используемые преимущественно для возделывания луговых многолетних трав, земли, на которых создан искусственный травостой или проведены мероприятия по улучшению естественного травостоя (улучшенные луговые земли), а также земли, покрытые естественными луговыми травостоями (естественные луговые земли);

5) лесные земли - земли лесного фонда, покрытые лесом, а так­же не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостой, площади, занятые питомниками, плантациями и несомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства;

6) земли под древесно-кустарниковой растительностью (наса­ждениями) - земли, покрытые древесно-кустарниковой раститель­ностью (насаждениями), не входящей в лесной фонд;

7) земли под болотами - избыточно увлажненные земли, по­крытые слоем торфа;

8) земли под водными объектами - земли, занятые сосредоточе­нием природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, род­никами, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и иными поверхностными водными объектами);

9) земли под дорогами и иными транспортными коммуникация­ми - земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями;

10) земли общего пользования - земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами;

11) земли под застройкой - земли, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), а также земли, прилегаю­щие к этим объектам и используемые для их обслуживания;

12) нарушенные земли - земли, утратившие свои природно-исторические признаки, состояние и характер использования в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по ис­ходному целевому назначению;

13) неиспользуемые земли - земли, не используемые в хозяй­ственной и иной деятельности;

14) иные земли - земли, не отнесенные к вышеуказанным видам земель.

Законодательство Республики Беларусь допускает перевод земель, земельных участков из одних категорий и видов в другие.

Центральной категорией земельного права является категория «правовой режим», в содержание которой традиционно включают следующие элементы:

- определение правовой формы использования земель данной категории, вида, земельного участка;

- управление землями данной категории, вида;

- определение порядка использования и охраны земель данной категории, вида, земельного участка, в том числе установление прав и обязанностей землепользователей;

- ответственность за несоблюдение правил управления, исполь­зования, охраны и т.п. в отношении земель данной категории, вида, земельного участка.

Категория «правовой режим земель» постоянно развивается, и по мере развития возможно наполнение ее различными структурными элементами применительно к данному этапу социально-экономического развития. В научной литературе, например, предлагается включить в содержание правового режима такие элементы, как раз­решенное использование земель, земельного участка, ограничения (обременения) прав на землю, земельный участок и т.д.

1. ***Субъекты земельных правоотношений***

Субъекты земельных правоотношений перечислены в ст. 4 Ко­декса о земле. К их числу отнесены:

1) Президент Республики Беларусь;

2) Совет Министров Республики Беларусь;

3)государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;

4) граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства;

5) индивидуальные предприниматели;

6) юридические лица Республики Беларусь;

7) иностранные юридические лица и их представительства;

8) иностранные государства, дипломатические и консульские учреждения иностранных государств;

9) международные организации и их представительства.

В данной статье в числе субъектов земельных правоотношений не указана Республика Беларусь, что, однако, не исключает ее из их числа. Например, Республика Беларусь является субъектом правоотношений государственной собственности на землю.

Действующее земельное законодательство идет по пути расши­рения земельной правосубъектности, предоставления субъектам земельных правоотношений более разнообразного круга полномо­чий. Что касается физических лиц как группы субъектов земельных правоотношений, то со вступлением в силу последней редакции Кодекса о земле в число субъектов права частной собственности и права пожизненного наследуемого владения земельными уча­стками включены иностранные граждане и лица без гражданства при наследовании таких земельных участков. Статья 14 Кодекса о земле устанавливает, что земельные участки могут находиться в пожизненном наследуемом владении иностранных граждан и лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодате­ля, в случае наследования земельного участка, находившегося у наследодателя в пожизненном наследуемом владении, в том числе при наследовании расположенных на таком участке жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, дачи, садового домика, если иное не установлено законодательными актами. Аналогичное правило установлено ст. 12 Кодекса о земле применительно к ча­стной собственности на земельные участки.

Земельная правоспособность юридического лица возникает с момента его государственной регистрации в качестве такового и прекращается в момент завершения ликвидации.

1. ***Объекты земельных правоотношений***

Объектами земельных отношений являются земля (земли) как компонент природной среды, земельные участки, а также права на земельные участки и ограничения (обременения) прав на земель­ные участки.

Земля (земли) в земельном законодательстве определяется как земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компо­нент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности.

Земельный участок в Кодексе о земле определяется как часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями). Земную по­верхность необходимо отграничивать от недр Республики Беларусь, которыми являются часть земной коры, расположенная ниже поч­венного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности, дна водоемов, водотоков. Если законодательство допускает нахождение земельных участков в частной собственности, то недра Республики Беларусь составляют исключительную государственную собствен­ность. Под границей земельного участка понимается условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков. Целевое назначение земельного уча­стка рассматривается как установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограниче­ния использования земельного участка для конкретных целей.

Статья 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) определяет земельный участок как вид недвижимости (недви­жимого имущества). Помимо обозначенных, признаки земельного участка как объекта правоотношений закрепляются в Законе Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-3 «О государственной ре­гистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (в ред. от 04.01.2014).

Согласно ст. 1 указанного Закона к основным данным объекта недвижимого имущества в отношении земельного участка относятся кадастровый номер, назначение, описание границ, местонахождение, площадь земельного участка. Кадастровый номер - не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода сущест­вования земельного участка.

С точки зрения вида недвижимого имущества земельный уча­сток имеет назначение, устанавливаемое в соответствии с Единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, ут­вержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Бела­русь от 05.07.2004 № 33 (в ред. постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14.12.2010 № 74).

Местонахождение земельного участка в пространстве опреде­ляется по его адресу (Указ Президента Республики Беларусь от 09.04.2012 г. №160 «Об адресной системе»).

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

Не допускается раздел земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов, за исключением случаев, связанных с разделом этих домов, а также раздел земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства.

Слияние земельных участков может быть произведено, если они являются смежными, имеют одинаковое целевое назначение и при этом не превышаются предельные размеры земельных участков, установленные законодательством, а также не нарушаются другие требования законодательства об охране и использовании земель.

К вещным правам на земельные участки относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право временного пользования, право аренды (субаренды). Вопрос о вещном характере права аренды земельного участка является дискуссионным в земельном праве, поскольку возникает оно на основании договора аренды, т.е. одно­временно имеет и обязательственную природу. К вещным правам право аренды может быть отнесено на основании подп. 1.1 п. 1 Указа № 667. В литературе имеется и такая точка зрения, что право аренды земельного участка имеет двойственную вещно-обязательственную природу.

Ограничение (обременение) прав на земельный участок - это установленные решением государственного органа, осуществ­ляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с зако­нодательным актом, договором либо постановлением суда, условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления от­дельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, в целях общественной пользы и безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

1. ***Содержание земельных правоотношений***

Под содержанием земельных правоотношений в земельно-пра­вовой литературе понимаются взаимосвязанные между собой права и обязанности их участников, реализуемые ими путем совершения определенных действий или воздержания от совершения тех или иных действий, указанных в законе.

Конкретные права и обязанности участников земельных право­отношений зависят от их правового статуса, особенностей объекта, вида, подвида отношений. Например, содержание права собствен­ности на землю составляет традиционная «триада» правомочий собственника: владение, пользование и распоряжение. Вместе с тем на современном этапе социально-экономического развития Респуб­лики Беларусь содержание права собственности на землю не ограничивается только тремя правомочиями. На основании ст. 210 ГК собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противореча­щие законодательству, общественной пользе и безопасности, не на­носящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не на­рушает права и защищаемые законом интересы других лиц.

При определении содержания прав на землю необходимо учи­тывать нормы ст. 69, 70 и другие Кодекса о земле.

1. ***Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений***

Основания возникновения, изменения и прекращения земель­ных правоотношений - это юридические факты, с которыми зако­нодательство связывает возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений.

В зависимости от юридических последствий факты подразделя­ются на следующие виды:

1) правоустанавливающие;

2) правоизменяющие;

3) правопрекращающие.

При наличии правоустанавливающего факта возникает земель­ное правоотношение (заключение договора купли-продажи земель­ного участка, предоставление земельного участка во временное пользование и т.д.).

При наличии правоизменяющих фактов происходит изменение в субъекте, объекте или содержании правоотношения (заключение договора о разделе земельного участка и т.д.).

С возникновением правопрекращающих фактов связано прекра­щение земельных правоотношений (например, истечение срока, на который был предоставлен земельный участок, смерть собственника земельного участка и т.д.). Среди оснований, влекущих прекращение конкретных земель­ных правоотношений, можно выделить следующие:

1) действия, которые могут быть правомерными и неправомер­ными;

2) бездействие;

3) события, указанные в законодательстве.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Дайте определение понятия «земельное правоотношение».

2. Охарактеризуйте специфику земельных правоотношений.

3. Классификация земельных правоотношений.

4. Состав земель Республики Беларусь.

5. Основания классификации земель Республики Беларусь по категориям и видам.

6. Определение правового режима земель.

7. Охарактеризуйте субъектов земельных правоотношений.

8. Охарактеризуйте ино­странные государства как субъектов земельных правоотношений.

9. В чем заключается специфика правового положения юридического лица Республики Беларусь как субъекта земельных правоотношений?

10. В чем заключается специфика правового положения госу­дарства как субъекта земельных правоотношений?

11. Дайте правовую характеристику земельному участку как объекту земельных правоотношений.

12. Охарактеризуйте права и обязанности землепользователей, которые составляют содержание земельных правоотношений.

13. Охарактеризуйте основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Состав земель по законодательству Республики Беларусь.

2. Субъекты земельных правоотношений.

3. Объекты земельных правоотношений.

4. Основания возникновения, изменения и прекращения земель­ных правоотношений.

**Задание 2.** Решите задачи.

**1.** Жительница д. Петровка Орлова И.И. обратилась в исполнительный комитет с заявлением о предоставлении ей земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в д. Петровка на праве частной собственности.

*Какие юридические факты являются основанием возникновения права частной собственности на земельный участок?*

**2.**Гражданин Игнатьев В.В. получил по наследству недвижимое имущество и земельный участок, который находился у наследодателя на праве пожизненного наследуемого владения. Площадь земельного участка составляла 0,23 га. Игнатьев В.В. обратился с заявлением о выкупе земельного участка площадью 0,18 га, а остальную часть земельного участка площадью 0,05 га, на которой находились жилой дом и другие строения, пожелал оставить на праве пожизненного наследуемого владения, которое было у наследодателя. Часть земельного участка площадью 0,18 га, которую гражданин хотел выкупить, свободна от строений, на нём находились садовые деревья, сосны, липа и другие зеленые насаждения.

*Возможно ли такое переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком гражданином? Назовите совокупность юридических фактов, необходимых для возникновения права собственности при переоформлении.*

**Задание 3.** Найдите правильный ответ.

**1. Общественные отношения, урегулированные нормами зе­мельного права, - это:**

а) земельные правоотношения;

б) градостроительные правоотношения;

в) экологические правоотношения;

г) имущественные правоотношения;

д) административные правоотношения.

**2. В качестве субъекта правоотношений государственной соб­ственности на землю выступает:**

а) Республика Беларусь;

б) Президент Республики Беларусь;

в) административно-территориальные единицы;

г) республиканские унитарные предприятия;

д) народ Республики Беларусь.

**3. В качестве субъекта правоотношений частной собственности на землю не может выступать:**

а) Республика Беларусь;

б) лицо без гражданства;

в) частное унитарное предприятие;

г) гражданин Республики Беларусь;

д) иностранный гражданин.

**4. Объектами земельных правоотношений являются:**

а) земли;

б) земельные контуры;

в) недра;

г) части земельных участков;

д) доля в праве на земельный участок.

**5. Содержание земельных правоотношений составляют:**

а) объекты и субъекты земельных правоотношений;

б) основания возникновения и прекращения земельных право­отношений;

в) действия, бездействие и события;

г) права и обязанности субъектов земельных правоотношений;

д) объекты, субъекты, права и обязанности субъектов земельных правоотношений.

**6. Иностранные граждане не могут быть субъектами следующих правоотношений:**

а) правоотношений частной собственности на землю;

б) правоотношений в сфере пожизненного наследуемого владе­ния землей;

в) правоотношений государственной собственности на землю;

г) арендных правоотношений;

д) охранительных земельных правоотношений.

**7. К правомерным действиям, влекущим прекращение земель­ных правоотношений, относятся:**

а) неиспользование земельного участка;

б) истечение срока аренды земельного участка;

в) изъятие земельного участка за использование не по целевому назначению;

г) сделка купли-продажи земельного участка;

д) смерть землепользователя.

**8. Являются ли субъектами земельных правоотношений ино­странные юридические лица?**

а) нет;

б) да, только когда принимают участие в земельных аукцио­нах;

в) да, только если являются резидентами свободных экономи­ческих зон;

г) да, при условии, что инвестировали в экономику Республики Беларусь не менее 1 млн евро;

д) да.

**9. Укажите, что не является признаком земельного участка как объекта земель­ного правоотношения:**

а) недвижимое имущество;

б) кадастровый номер;

в) наличие адреса;

г) обязательность государственной регистрации;

д) наличие установленных границ.

**10. К событиям, являющимся основаниями возникновения, из­менения и прекращения земельных правоотношений, относятся:**

а) истечение срока, на который был предоставлен земельный участок;

б) добровольный отказ от земельного участка;

в) изъятие земельного участка за использование не по целевому назначению;

г) сделка купли-продажи земельного участка;

д) неиспользование земельного участка;

**Нормативные правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

3. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Бе­ларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Аксененок, Г.А. Земельные правоотношения в СССР / Г.А. Аксененок. - М.: Госюриздат, 1958. - 424 с.

2. Галиева, Р. Субъекты и объекты земельных прав / Р. Галиева // Рос. юстиция. - 2002. - № 10. - С. 27-28.

3. Крассов, О.И. Юридическое понятие «земельный участок» / О.И. Крассов // Экологическое право. - 2004. - № 2. - С. 12-17.

4. Мисник, Н.Н. К понятию земельного участка / Н.Н. Мисник // Государство и право. - 2005. - № 10. - С. 57-60.

5. Оглоблина, О.М. Земельные участки: основания и порядок приобретения / О.М. Оглоблина, Л.В. Тихомирова, М.Ю. Тихоми­ров; под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2007. - 159 с.

6. Сыродоев, Н.А. Земля как объект гражданского оборота / Н.А. Сыродоев // Государство и право. - 2003. - № 8. - С. 27-34.

**Тема 3: Право собственности на землю.**

**Цель практического занятия:** изучить институт права собственности на землю, рассмотреть формы собственности на землю в Республике Беларусь. Рассмотреть иностранные государства и международные организации как субъектов права собственности на землю в Республике Беларусь. Изучить основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю. Проанализировать способы защиты права собственности на землю.

**Основные вопросы:**

1. Понятие и общая характеристика права собственности на землю в Республике Беларусь.

2. Право государственной собственности на землю.

3. Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций.

4. Право частной собственности на землю.

5. Содержание права собственности на землю.

6. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

7. Защита права собственности на землю. Гарантии прав соб­ственников земельных участков.

**Опорный конспект**

1. ***Понятие и общая характеристика права собственности на землю в Республике Беларусь***

Принятый Верховным Советом Республики Беларусь 11 декабря 1990 г. Кодекс о земле признавал лишь разнообразие и равноправие форм хозяйствования на земле, закрепляя только государственную форму собственности на землю.

В 1993 г. принимается Закон Республики Беларусь «О праве собственности на землю», который коренным образом изменил принцип исключительной собственности государства на землю и законодательно закрепил возможность нахождения земли в частной собственности граждан Республики Беларусь.

Следующий этап регулирования отношений собственности на землю был связан с принятием Кодекса о земле от 04.01.1999 г., который предоставил право иностранным государствам и юридиче­ским лицам Республики Беларусь приобретать земельные участки в собственность при соблюдении ряда условий.

Новым этапом реформирования отношений собственности на землю можно назвать принятие Кодекса о земле от 23.07.2008 г., вступившего в силу с 1 января 2009 г.

Как юридическая категория **собственность на землю** представ­ляет собой результат закрепления правовыми нормами экономических отношений по владению, пользованию и распоряжению землей.

Право собственности является одним из основных вещных прав, носящих бессрочный характер. В объективном смысле право собственности на землю представляет собой совокупность право­вых норм, регулирующих отношения земельной собственности. В субъективном смысле право собственности на землю - это сово­купность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей в порядке, предусмотренном законодатель­ством. Субъективному праву собственности на землю как праву абсолютному противостоит неопределенное число лиц, обязанных воздерживаться от совершения действий, ущемляющих права соб­ственника и препятствующих ему нормально осуществлять свое право. В случае нарушения субъективного права собственности оно независимо от формы собственности защищается законом в принудительном порядке. Согласно ст. 13 Конституции государство гарантирует равную защиту всем формам собственности.

Статьей 12 Кодекса о земле установлены две формы собствен­ности на землю:

1) государственная;

2) частная.

Кроме того, земля может находиться в собственности иностран­ных государств и международных организаций. Земельный участок также может принадлежать на праве общей долевой или общей совместной собственности нескольким собственникам, например, супругам или наследникам земельного участка при невозможности его раздела в натуре.

1. ***Право государственной собственности на землю***

**Право государственной собственности на землю** можно рас­сматривать с двух позиций. Во-первых, оно представляет собой совокупность норм, закрепляющих принадлежность земли государ­ству. Во-вторых, оно выступает в качестве меры возможного поведе­ния государства в отношении всех земельных ресурсов республики. Эта мера поведения раскрывается в принадлежащих государству правомочиях: владение, пользование, распоряжение.

В собственности Республики Беларусь находятся все земли, за ис­ключением земель, переданных в частную собственность, в собствен­ность иностранных государств или международных организаций.

Права по распоряжению государственными землями путем их передачи в пользование (аренду), владение, а также отчуждения из собственности Республики Беларусь принадлежат областным, районным, городским, сельским, поселковым исполнительным коми­тетам в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Все земли Республики Беларусь подразделяются на категории исходя из основного целевого назначения и независимо от форм собственности. Кроме того, все земли подразделяются на виды.

Определенные категории и виды земель в силу их особой значимости не могут отчуждаться из собственности Республики Беларусь. В соответствии со ст. 13 Кодекса о земле не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностран­ных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;

земли общего пользования.

Также не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организа­ций земельные участки:

- на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;

- на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

- на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых;

- которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность.

В отношении государственной собственности на землю мы не мо­жем говорить о ее подразделении на республиканскую и комму­нальную. Административно-территориальные единицы не являются субъектами права коммунальной собственности на землю, поскольку последняя в отношении земли законодательством не предусмотрена.

1. ***Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций***

Кодекс о земле 1999 г. предоставил право иностранным государ­ствам на приобретение земли на территории Республики Беларусь в собственность. Кодекс о земле 2008 г. предоставил возможность не только иностранным государствам, но и международным органи­зациям приобретать земельные участки в собственность на терри­тории Республики Беларусь. Иностранные государства вправе при­обрести земельные участки в собственность для следующих целей:

1) для размещения дипломатического представительства;

2) для размещения консульского учреждения.

Международная организация вправе приобрести земельный уча­сток в собственность для размещения своего представительства.

Согласно Положению о порядке предоставления зданий, по­мещений и земельных участков дипломатическим представитель­ствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь, утвержденному Указом Президента Рес­публики Беларусь от 17.12.2003 № 563 (в ред. от 16.03.2013 № 196), аккредитующее государство при приобретении здания (части здания) в собственность может также приобрести в собственность земельный участок, необходимый для обслуживания здания (части здания), если:

- в соответствии с законодательством аккредитующего государ­ства Республика Беларусь может для этих же целей приобрести в собственность земельный участок на территории данного госу­дарства;

- одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь аккредитующее госу­дарство предоставляет Республике Беларусь в собственность земель­ный участок на территории этого государства для тех же целей.

Земельные участки для представительств могут быть приобрете­ны аккредитующим государством или международной организацией на основании решения Президента Республики Беларусь. Договор о приобретении земельного участка аккредитующим государством или международной организацией заключается с Советом Мини­стров Республики Беларусь.

Данный земельный участок подлежит принудительному изъятию в случаях, когда аналогичный земельный участок на территории иностранного государства подлежит принудительному изъятию из собственности Республики Беларусь или когда это предусмотрено соответствующим международным договором.

1. ***Право частной собственности на землю***

Право частной собственности на землюпредставляет собой правовой институт, закрепляющий принадлежность земли физиче­ским лицам и негосударственным юридическим лицам.

Субъектами права частной собственности на землю являются:

1) граждане Республики Беларусь;

2) негосударственные юридические лица;

3) иностранные граждане и лица без гражданства.

Объектами права частной собственности на землюграждан Республики Беларусь являются земельные участки, предоставлен­ные для следующих целей:

1) для ведения личного подсобного хозяйства;

2) для строительства и (или) обслуживания жилого дома;

3) для коллективного садоводства;

4) для дачного строительства;

5) для обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме.

Размер земельного участка, предоставляемого в сельском населен­ном пункте, поселке городского типа для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность, не может превышать 1 гектара с учетом размера земельного участка, предоставленного для строи­тельства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания квар­тиры в блокированном жилом доме в этом населенном пункте.

Площадь иных земельных участков, приобретаемых в частную собственность граждан Республики Беларусь, следующая:

1) для коллективного садоводства - до 0,15 га на одного члена садоводческого товарищества;

2) для дачного строительства - до 0,15 га на одного члена дач­ного кооператива;

3) для строительства и (или) обслуживания жилого дома, а так­же обслуживания квартиры в блокированном жилом доме:

- в городах – от 0,05 до 0,15 гектара включительно;

- в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – от 0,15 до 0,25 гектара включительно.

- размеры земельных участков, предоставляемых для строительства и обслуживания жилых домов в населенных пунктах, расположенных в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, устанавливаются от 0,1 до 0,15 гектара включительно.

Но в отдельных случаях земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома могут предоставляться в размерах: в городах - менее 0,05 га, в сельской местности - менее 0,15 га. При этом должны учитываться местные условия и особенности, соблю­даться противопожарные, санитарные, экологические, строительные и иные нормы и правила. На предоставление земельного участка в меньших размерах необходимо согласие гражданина.

Для иностранных граждан и лиц без гражданства Кодекс о зем­ле фиксирует единственную возможность обладания земельными участками на праве частной собственности - это получение ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, если иное не установлено законодатель­ными актами. Вместе с тем данное правило не распространяется на случаи наследования иностранными гражданами и лицами без гражданства, не являющимися родственниками наследодателя. К числу родственников отнесены:

- близкие родственники наследодателя;

- иные лица, находящиеся в родственной связи с наследодате­лем, имеющие общих предков до прадеда и прабабки;

- родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабка, внуки супруга (супруги) на­следодателя.

Таким образом, если наследодатель имел в частной собствен­ности земельный участок с целевым назначением - обслуживание жилого дома, то наследник - иностранный гражданин унаследует данный участок с аналогичным целевым назначением при условии, что он является родственником наследодателя в смысле ст. 12 Ко­декса о земле.

В законодательстве Республики Беларусь в принципе каких-либо количественных ограничений на владение имуществом на праве собственности не установлено. Таким образом, в частной собственности физического лица может находиться неограничен­ное количество и земельных участков. Ограничения необходимо выявлять в каждом конкретном случае в зависимости от целевого назначения земельного участка, например, в частной собственности физического лица может находиться неограниченное количество земельных участков для строительства и (или) обслуживания жи­лого дома, но площадь каждого в городе должна быть в пределах от 0,05 до 0,15 га (иногда - менее 0,05 га) и т.п.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукционов. Без проведения аукциона земельные участки могут пре­доставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, установленных законодательством. Сложности возникают при определении статуса «негосударственное» юридическое лицо применительно к земель­ным правоотношениям, поскольку земельное законодательство не содержит каких-либо критериев его определения. Трактовки дан­ного понятия в иных нормативных правовых актах, на наш взгляд, неприменимы к земельным правоотношениям, поскольку каждый нормативный правовой акт дает определение понятия применитель­но к своей регулируемой сфере общественных отношений.

Право частной собственности на земельный участок удостове­ряется свидетельством (удостоверением) о государственной реги­страции.

1. ***Содержание права собственности на землю***

В соответствии с ГК собственнику земли принадлежит право владеть, пользоваться и распоряжаться своим участком.

Правомочие владенияпредставляет собой юридически обес­печенную возможность хозяйственного господства над земельным участком, реального фактического обладания земельным участком, т.е. возможность определять участок как часть своего хозяйства, числить его на балансе. Собственник регистрирует земельный уча­сток, отграничивает его от других земельных участков, закрепляет границы земельного участка на местности. На основании данного правомочия собственник вправе требовать путем предъявления виндикационного иска возврата участка из чужого незаконного владения (ст. 282 ГК).

Правомочие пользованияпредставляет собой юридически обес­печенную возможность извлечения из участка его полезных свойств при условии соблюдения целевого назначения, установленного при оформлении прав на участок. Собственнику запрещается самостоя­тельно изменять целевое назначение своего участка. При использо­вании участка не по целевому назначению, а также при неисполь­зовании участка по целевому назначению в течение определенного периода времени к собственнику применяются соответствующие меры юридической ответственности вплоть до изъятия земельного участка.

Правомочие распоряженияпредставляет собой юридически обеспеченную возможность определять судьбу участка. Распоря­жаться принадлежащим ему участком собственник может путем его продажи, мены, дарения, завещания, сдачи в аренду, в ипотеку, заключения договора ренты с учетом ограничений по сделкам, ус­тановленных законодательством.

Как нами уже указывалось, в настоящее время содержание права собственности вышло за пределы правомочий владения, пользова­ния и распоряжения и наполнилось новыми элементами (см. раз­дел 3.5 «Содержание земельных правоотношений» на с. 42-43). В частности, права собственников земельных участков урегулиро­ваны ст. 69 Кодекса о земле.

1. ***Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю***

Субъективное право собственности на землю возникает в по­рядке, установленном в законодательстве, и зависит от формы земельной собственности.

Основанием возникновения права государственной собственно­сти на землю служит нормативный правовой акт. Впервые право государственной собственности Республики Беларусь на землю было закреплено в ст. 5 Декларации Верховного Совета Республики Беларусь от 27.07.1990 № 193-XII «О государственном суверени­тете Республики Беларусь». В дальнейшем это было указано в ст. 41 Закона Республики Беларусь от 11.12.1990 № 457-ХII «О собственности в Республике Беларусь», в ст. 2 Кодекса о земле 1999 г. Статья 12 Кодекса о земле закрепляет презумпцию нахождения земель, земельных участков в собственности государства, если они не находятся в частной собственности граждан Республики Бела­русь, в частной собственности иностранных граждан и лиц без гра­жданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, в частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и в соб­ственности иностранных государств, международных организаций.

Право государственной собственности на землю также может возникнуть на основании:

1) решения уполномоченного государственного органа о прекра­щении права частной собственности на земельный участок;

2) постановления суда о принудительном изъятии земельного участка из частной собственности в собственность Республики Беларусь;

3) заявления гражданина, юридического лица о добровольной безвозмездной передаче земельного участка из частной собствен­ности в собственность Республики Беларусь.

Основанием прекращения права государственной собственности является решение соответствующего государственного органа о пе­редаче земельного участка в частную собственность, собственность иностранного государства или международной организации. В каче­стве основания прекращения права государственной собственности на землю может выступить и международный договор, по которому земельные участки передаются в собственность иностранного госу­дарства или международной организации.

Основаниями возникновения права частной собственности на землю являются:

1) решения уполномоченных государственных органов о предос­тавлении земельных участков в частную собственность;

2) гражданско-правовые сделки с земельными участками (в том числе приобретение земельного участка с аукциона);

3) наследование земельных участков;

4) постановление суда, устанавливающее право собственности на землю.

Новеллой земельного законодательства является предусмотренная ст. 44 Кодекса о земле возможность приобретения права на земель­ный участок, владение которым осуществляется в течение длитель­ного времени. В отличие от ст. 235 ГК, которая закрепляет институт приобретательной давности, ст. 44 Кодекса о земле устанавливает специфику применительно к земельным участкам. Приобрести право на земельный участок по давности владения согласно ст. 44 Кодекса о земле вправе только граждане Республики Беларусь, т.е. из сферы действия данной нормы исключены иные субъекты земельных пра­воотношений. Реализовать право, закрепленное в ст. 44 Кодекса о земле, гражданин Республики Беларусь может в двух ситуациях:

- при отсутствии у гражданина Республики Беларусь докумен­тов, удостоверяющих право на земельный участок, в том числе документов о предоставлении земельного участка;

- если граница (размер) фактически используемого земельного участка не совпадает с данными параметрами, указанными в до­кументах, удостоверяющих право на земельный участок, в том числе в документах о предоставлении земельного участка.

Обозначенные две ситуации могут наличествовать одновременно.

Для реализации права, закрепленного в ст. 44 Кодекса о земле, необходимо соблюдение следующего обязательного условия - доб­росовестно, открыто и непрерывно владеть земельным участком как своим собственным в течение 15 и более лет. Добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком подтвер­ждаются сведениями, внесенными в земельно-кадастровую докумен­тацию, либо строительным паспортом и (или) паспортом домовла­дения и (или) документами об уплате земельного налога. Статья 44 Кодекса о земле, в отличие от ст. 235 ГК, предоставляет более ши­рокий выбор правовых титулов на земельный участок гражданину Республики Беларусь: земельный участок при соблюдении выше­указанных условий может быть приобретен в частную собственность, либо получен в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду в сложившейся границе и (или) размере, не превышающем закре­пленных законодательством норм. Однако ст. 44 Кодекса о земле не устанавливает субъекта, управомоченного на выбор титула.

Согласно ст. 60 Кодекса о земле право частной собственности на земельные участки прекращается по решению областного, Минского городского, городского (города областного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией либо по постановлению суда в следующих случаях:

- при отчуждении земельного участка вышеуказанным испол­комам;

- при добровольной передаче земельных участков в государст­венную собственность;

- при изъятии земельного участка для государственных нужд;

- при ликвидации негосударственного юридического лица Рес­публики Беларусь;

- в случае смерти гражданина и признания наследства вымо­рочным;

- при обращении взыскания на заложенный земельный участок;

- при признании земельного участка бесхозяйным.

По постановлению суда земельный участок может быть прину­дительно изъят из частной собственности в следующих случаях:

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов (согласно п. 1 ст. 202 Налогового кодекса Республики Беларусь налоговым периодом для уплаты земельного налога при­знается календарный год);

- при использовании земельного участка не по целевому назна­чению;

- при неиспользовании в течение 1 года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и 2 лет - для несельскохозяйственных целей;

- при признании пустующего жилого дома бесхозяйным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятии ветхого жилого дома, не завер­шенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному коми­тету для продажи с публичных торгов;

- если гражданин в течение 1 года, а негосударственное юри­дическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной ре­гистрации создания земельного участка и возникновения права на него либо в течение иного правомерно установленного срока не приступили к занятию данного участка; -

- если гражданин в течение 1 года, а негосударственное юри­дическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев либо в течение иного срока, установленного ст. 57 Кодекса о земле, после разрушения капитального строения (здания, сооружения) в резуль­тате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного закон­сервированного капитального строения или возведению нового;

*-* при неосуществлении мероприятий по охране земель, указан­ных в ч. 1 ст. 89 Кодекса о земле;

- при прекращении гражданства Республики Беларусь;

- при выбытии или исключении из членов садоводческого товари­щества, дачного кооператива по истечении 1 года со дня прекраще­ния членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе;

- при конфискации земельного участка;

- при несоблюдении наследниками установленного срока для обращения в соответствующую организацию по государственной ре­гистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок.

Данный перечень не является исчерпывающим, законодательны­ми актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права частной собственности на земельный участок.

1. ***Защита права собственности на землю. Гарантии прав собственников земельных участков***

Общая норма о защите прав землепользователей, в том числе собственников земельных участков, содержится в ст. 71 Кодекса о земле и определяет, что нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства. В ст. 71 Кодекса о земле содер­жатся только правила о судебном рассмотрении споров, связанных с возмещением убытков, и о возможности альтернативного обжа­лования решений государственных органов, осуществляющих госу­дарственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, в том числе решения об отказе в предоставлении земельных участков, а также иных действий (бездействий) этих органов в вышестоящие государственные органы и (или) в суд.

Способы защиты гражданских прав закрепляются в ст. 11 ГК. Применительно к праву собственности на землю актуальными яв­ляются следующие способы защиты:

1) признание права собственности на земельный участок;

2) восстановление положения, существовавшего до нарушения права;

3) пресечение действий, нарушающих право собственности или создающих угрозу его нарушения;

4) признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, установление факта ничтожно­сти сделки и применение последствий ее недействительности;

5) признание недействительным акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;

6) самозащита права;

7) присуждение к исполнению обязанности в натуре;

8) возмещение убытков;

9) прекращение или изменение правоотношения;

10) неприменение судом противоречащего законодательству акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления.

Возмещение убытков как способ защиты прав землепользовате­лей предусматривается нормами земельного и гражданского законо­дательства. Статья 75 Кодекса о земле регламентирует возмещение убытков, причиняемых:

- изъятием или временным занятием земельных участков;

- сносом расположенных на земельных участках объектов недви­жимого имущества;

- ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов.

Законодательство об охране и использовании земель закрепляет определенные гарантии прав землепользователей:

1) при изъятии земельных участков для государственных нужд -землепользователям возмещаются убытки и производится выкуп земельных участков по кадастровой стоимости на дату выкупа. Исключением является выкуп земельного участка, приобретенно­го в собственность по результатам аукциона, когда собственнику возмещается стоимость земельного участка, приобретенного по результатам аукциона с учетом инфляции, но не ниже его кадаст­ровой стоимости. Альтернативой возмещения убытков является предоставление равноценного земельного участка, т.е. земельного участка, кадастровая стоимость которого равна кадастровой стои­мости изымаемого земельного участка;

2) при изменении границ административно-территориальных и территориальных единиц - стабильность права на предоставленный земельный участок, т.е. сохранение вида вещного права на земель­ный участок и его размеров.

Гарантии прав на землю можно найти и в других нормах Кодекса о земле, например, ст. 57 гарантирует сохранение прав на земельный участок при разрушении капитального строения (здания, сооруже­ния), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воз­действия, если гражданин в течение 1 года, а индивидуальный пред­приниматель, юридическое лицо в течение 6 месяцев после такого разрушения приступят к восстановлению разрушенного строения, в том числе незавершенного, или возведению нового. Статья 58 гарантирует сохранение ограничений (обременении) прав на земель­ный участок, в том числе земельного сервитута, при переходе права на земельный участок.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Дайте определение понятия «право собственности на землю».

2. Раскройте правомочия владения, пользования и распоряжения, принадлежащие собственнику земельного участка.

3. Раскройте вещную природу права собственности.

4. Какие формы собственности на землю предусматривает действующее законодательство Республики Беларусь?

5. Какие виды собственности на землю предусматривает действующее законодательство Республики Беларусь?

6. Дайте характеристику следующих понятий: «ограничение», «обременение» права собственности на землю.

7. Назовите субъектов права собственности на землю.

8. Назовите субъектов права частной собственности на землю.

9. Назовите субъекта (ов) права государственной собственности на землю.

10. Предусматривает ли действующее законодательство Республики Беларусь коммунальную собственность на землю?

11. Назовите условия приобретения иностранными государствами или международными организациями земельных участков в собственность на территории Республики Беларусь.

12. Какие государственные органы (должностные лица) уполномочены распоряжаться земельными участками, находящимися в государственной собственности?

13. Назовите категории и виды земель, которые не подлежат передаче в частную собственность.

14. Для каких целей и каких размеров земельные участки могут находиться в частной собственности гражданина Республики Бе­ларусь?

15. Сколько земельных участков может находиться в частной собственности гражданина Республики Беларусь?

16. Перечислите основания возникновения права частной соб­ственности на землю.

17. Перечислите основания прекращения права частной собст­венности на землю.

18. Что составляет содержание права собственности на землю?

19. Какие формы и способы защиты права собственности на землю допускает действующее законодательство Республики Бе­ларусь?

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Право собственности на землю.
2. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

**Задание 2.** Составьте таблицу по вопросу «Понятие и признаки земельного участка как объекта права собственности».

**Задание 3**. Подготовьте (по желанию) презентацию (минимум 10 слайдов) по вопросу «Содержание права собственности на землю».

**Задание 4.** Решите задачи.

**1.** Гражданин Республики Беларусь Сорокин А.Т. приобрел в ча­стную собственность земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,2 га и для ведения личного подсобного хозяйства площадью 0,45 га, расположенный в деревне Щегловка. Через 2 месяца он совершил преступление на территории России и согласно приговору российского суда отбы­вает наказание в виде лишения свободы на 8 лет на территории России.

*Сохраняется ли право собственности на земельный участок за А.Т.Сорокиным?*

Рассмотрите ситуацию, если Сорокин А.Т. 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 Питкин М.Р., постоянно прожи­вающий (зарегистрированный по месту жительства) в г. Минске:

1) для строительства и обслуживания жилого дома в г. Минске площадью 0,2 га;

2) для строительства и обслуживания жилого дома в деревне Ивановка площадью 0,26 га;

3) для ведения личного подсобного хозяйства в деревне Ивановка площадью 1 га;

4) для ведения фермерского хозяйства площадью 1,5 га;

5) для огородничества площадью 0,025 га;

6) для дачного строительства площадью 0,15 га;

7) для строительства гаража площадью 0,07 га?

**3.** ОАО «Алмаз» обратилось в районный исполком с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 2 гектара в частную собственность для строительства завода. Райисполком отказал в приобретении данного участка в собственность, мотивируя нецелесообразностью разме­щения такого завода на землях своего района. ОАО «Алмаз» 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?*

**Задание 5.** Найдите правильный ответ.

**1. Объектом права частной собственности на землю является:**

а) категория земель;

б) виды земель;

в) земельный участок;

г) часть земельного участка;

д) доля в праве на земельный участок.

**2. Может ли земельный участок находиться в общей собст­венности?**

а) да;

б) да, с согласия исполнительного комитета;

в) да, с согласия органов архитектуры и градостроительства;

г) да, с согласия Государственного комитета по имуществу Рес­публики Беларусь;

д) нет.

**3. Укажите, кто из нижеперечисленных субъектов не является субъектом права частной собственности на землю в Республике Беларусь:**

а) граждане Республики Беларусь;

б) иностранные граждане;

в) лица без гражданства;

г) юридические лица Республики Беларусь (негосударственные);

д) иностранные юридические лица.

**4. В частной собственности гражданина Республики Беларусь не могут находиться следующие земельные участки:**

а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

б) для ведения личного подсобного хозяйства;

в) для строительства и (или) обслуживания жилого дома;

г) для дачного строительства;

д) для ведения коллективного садоводства.

**5. Решение о принудительном изъятии земельного участка, находящегося в частной собственности, вправе принять:**

а) сельский, поселковый, городской или районный совет депу­татов в зависимости от своей компетенции;

б) суд;

в) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;

г) Совет Министров Республики Беларусь;

д) Президент Республики Беларусь.

**6. Иностранные государства вправе приобрести земельные участки в собственность на территории Республики Беларусь для следующих целей:**

а) для размещения резиденции главы дипломатического пред­ставительства;

б) для строительства жилого дома, в котором будет проживать персонал посольства;

в) для размещения дипломатического представительства или консульского учреждения;

г) для строительства выставочного комплекса;

д) для строительства торгового представительства.

**7. Подлежат передаче в частную собственность следующие категории земель:**

а) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дач­ных кооперативов;

б) земли лесного фонда;

в) земли водного фонда;

г) земли сельскохозяйственного назначения;

д) земли запаса.

**8. Собственник земельного участка не имеет одного из следующих прав:**

а) самостоятельно осуществлять землепользование;

б) использовать в установленном порядке для целей, не связан­ных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке обще­распространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты, а также полезные свойства земли;

в) возводить в установленном порядке жилые, производствен­ные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения;

г) добровольно отказаться от земельного участка;

д) вносить земельный участок в качестве вклада в уставный фонд юридического лица.

**9. Собственник земельного участка не обязан:**

а) добровольно отказаться от земельных участков при первом требовании уполномоченных государственных органов;

б) использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с целевым назначением;

в) осуществлять благоустройство земельных участков;

г) своевременно вносить земельный налог;

д) не нарушать права иных землепользователей.

**10. Укажите, что из нижеперечисленного не является основанием прекращения права частной собственности на землю:**

а) смерть гражданина и признание наследства выморочным;

б) самовольная застройка земельного участка;

в) принудительное изъятие земельного участка;

г) добровольная передача земельных участков в государственную собственность;

д) ликвидация негосударственного юридического лица, которому земельный участок передан в собственность.

**Нормативные правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

3. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Бе­ларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. 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 // КонсультантПлюс: Беларусь. Техно­логия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

6. О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431// Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Аксененок, Г.А. Право государственной собственности на землю в СССР / Г.А. Аксененок. - М.: Госюриздат, 1950. - 308 с.

2. Бакиновская, О.А. К вопросу о праве собственности на землю в городах / О.А. Бакиновская // Экономика. Управление. Право. -2004. - № 1. - С. 42-46.

3. Бурлаченко, О.В. Земельные участки в системе недвижимого имущества: дис. .. канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.В. Бурлаченко. - Екатеринбург, 2006. - 228 с.

4. Волков, Г.А. Развитие рынка земли: правовой аспект / Г.А. Волков, А.К. Голиченков, О.М. Козырь // Государство и право. -1998. - № 2. - С. 50-58.

5. Зиннатулин, А.З. Приобретение права частной собственности на земельные участки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.З. Зиннатулин; Казан, гос. ун-т. - Казань, 2005. - 24 с.

6. Игнатович, В.В. Правовое закрепление ограничений (обре­менении) прав на земельный участок / В.В. Игнатович // Закон: стабильность и динамика: материалы заседания Международной школы-практикума молодых ученых-юристов, Москва, 1-3 июня 2006 г. / отв. ред. Т.Я. Хабриева. - М.: Юридическая фирма КОН­ТРАКТ, 2007. - С. 454-459.

7. Козырь, О.М. «Единая судьба» земельного участка и распо­ложенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реаль­ность и перспективы) / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестник Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации. - 2003. - № 2. - С. 95-114.

8. Кокоева, Л.Т. Право аренды и вещные права / Л.Т. Кокоева // Философия права. - 2003. - № 2. - С. 56-60.

9. Крамкова, Т.В. Гражданско-правовой режим земельного участка: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т.В. Крам­кова; Рос. акад. гос. службы при Президенте Рос. Федерации. -М., 2006. - 27 с.

10. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю / О.И. Крассов. - М.: Юристъ, 2000. - 379 с.

11. Оглоблина, О.М. Земельные участки: основания и порядок (приобретения / О.М. Оглоблина, Л.В. Тихомирова, М.Ю. Тихомиров; под ред. М.Ю. Тихомирова. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2007. -159с.

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

13. Станкевич, Н.Г. Раздел земельных участков и определение порядка владения (пользования) ими / Н.Г. Станкевич // Право Беларуси. - 2003. - № 21. - С. 75-82.

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

**Тема 4: Право пожизненного наследуемого владения и пользования землей.**

**Цель практического занятия:** анализ понятия и содержания права пожизненного наследуемого владения, права постоянного и временного пользования землей, аренды (суб­аренды) земельных участков, правовая характеристика сервитута. Правовая характеристика оснований возникновения и прекращения прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

**Основные вопросы:**

1. Понятие права пожизненного наследуемого вла­дения земельными участками.

2. Право постоянного и временного пользования земельными участками.

3. Аренда (субаренда) земельных участков.

4. Понятие, принципы и защита права сервитута.

5. Основания возникновения и прекращения прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

6. Содержание прав на землю лиц, не являющихся собствен­никами земельных участков.

**Опорный конспект**

1. ***Понятие и признаки права пожизненного наследуемого владения земельными участками***

Впервые институт права пожизненного наследуемого владения земельными участками появился в 1989 г. в связи с принятием Ос­нов земельного законодательства Союза ССР и союзных республик. В дальнейшем он был закреплен в Кодексе о земле 1990 г., 1999 г. и сохранил свое существование в Кодексе о земле 2008 г.

Законодательством предусмотрен один вид владения землей - это пожизненное наследуемое владение земельными участками, которое в соответствии со ст. 217 ГК относится к вещным правам на имущество. На праве пожизненного наследуемого владения земельными участками могут предоставляться земельные участки, находящиеся в государственной собственности. Таким образом, данное право является правовой формой использования государ­ственных земель.

В юридической литературе право пожизненного наследуемого владения земельными участками определяется как особое вещное право граждан с определенной целью бессрочно владеть и пользоваться земельным участком установленного размера с правом наследования в предусмотренном законом порядке.

Со вступлением в силу Кодекса о земле 2008 г. произошло рас­ширение круга субъектов данного права. Если ранее субъектами пожизненного наследуемого владения земельными участками яв­лялись только граждане Республики Беларусь, то с 1 января 2009 г. иностранные граждане и лица без гражданства получили право наследовать земельные участки, предоставленные наследодателю в пожизненное наследуемое владение, при условии, что они являются родственниками наследодателя.

По общему правилу, закрепленному ст. 14 Кодекса о земле, на праве пожизненного наследуемого владения у граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь до вступления в силу Кодекса о земле, земельные участки, право пожизненного наследуемого владения на которые перешло к ним в установленном порядке, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с частью второй статьи 14 КоЗ.

Земельные участки могут предоставляться в пожизненное наследуемое владение гражданам Республики Беларусь:

для строительства и обслуживания жилого дома – в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона;

для обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;

для ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета;

для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

для коллективного садоводства;

для дачного строительства;

для традиционных народных промыслов (ремесел).

Земельные участки могут находиться в пожизненном наследуемом владении иностранных граждан и лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае наследования земельного участка, находившегося у наследодателя в пожизненном наследуемом владении, в том числе при наследовании расположенного на таком участке жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, дачи, садового домика, если иное не установлено законодательными актами.

Вышеуказанный перечень не является исчерпывающим, за­конодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в пожизненное наследуемое владение.

Объектом права землевладения является земельный участок, индивидуальные признаки которого закрепляются в документах государственной регистрации.

1. ***Право постоянного и временного пользования земельными участками***

В законодательстве в качестве одной из правовых форм ис­пользования земли предусмотрено право пользования земельными участками. Право постоянного и временного пользования в соот­ветствии со ст. 217 ГК относится к вещным правам на земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

Право пользования земельными участками рассматривается как институт земельного права, т.е. система норм, определяющих поря­док и условия пользования землей, права и обязанности землеполь­зователей, основания возникновения и прекращения землепользова­ния в целях рационального использования земельных ресурсов.

Выделяют следующие виды пользования земельными участка­ми по срокам пользования:

- постоянное, т.е. пользование землей без заранее установлен­ного срока;

- временное пользование.

Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

- государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) – для осуществления ими своих задач и функций, предусмотренных законодательством;

- негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь – для обслуживания объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности;

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям – для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

- научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

- государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, – для ведения лесного хозяйства;

- религиозным организациям – для строительства и (или) обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

- юридическим лицам – для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности согласно критериям, определенным законодательными актами), обслуживания многоквартирных жилых домов, строительства и (или) обслуживания общежитий, гаражей и автомобильных стоянок;

- садоводческим товариществам, дачным кооперативам – для коллективного садоводства, дачного строительства (земельные участки общего пользования);

- юридическим лицам, если требуется предоставление им другого земельного участка взамен изымаемого, в случаях, когда изымаемый земельный участок предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования;

- юридическим лицам Республики Беларусь – для реконструкции существующих объектов, если требуется изменение целевого назначения и (или) размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

- юридическим лицам Республики Беларусь – для строительства и (или) обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров;

- товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения – для обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в которых возникло совместное домовладение;

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющим предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, выручка от ее реализации у которых составляет не менее 50 процентов общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям – для строительства и (или) обслуживания жилых домов для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения агроэкотуристов.

Законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в постоянное пользование.

Во временное пользование земельные участки могут предоставляться:

- лицам и для целей, указанных применительно к праву постоянного пользования, – на срок до десяти лет, если иное не предусмотрено Кодексом о земле и иными законодательными актами;

- гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных – на срок до десяти лет;

- гражданам Республики Беларусь, указанным в части второй статьи 41 Кодекса о земле (собственникам транспортных средств – гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах и являющимся:

инвалидами I и II группы;

инвалидами с нарушением опорно-двигательного аппарата;

инвалидами Великой Отечественной войны;

заболевшими и перенесшими лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, инвалидами, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС;

лицами, у которых в установленном законодательством порядке находятся на воспитании дети-инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата в возрасте до 18 лет;

постоянно проживающими в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах), для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей – на срок до десяти лет;

- юридическим лицам Республики Беларусь для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина, для добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, – на срок, установленный законодательством о недрах для указанных целей;

- концессионерам на основании концессионных договоров – на срок до девяноста девяти лет в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель и о концессиях.

Законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков во временное пользование.

Размер земельного участка, предоставляемого для огородни­чества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, устанавливается в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется.

На предоставленных во временное пользование земельных уча­стках для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур землепользовате­ли при необходимости могут возводить с учетом условий отвода земельных участков временные строения индивидуального или общего пользования для хранения огородного инвентаря и иных хозяйственных целей.

Право на служебный земельный надел, предоставленный до вступления в силу Кодекса о земле, сохраняется, если иное не установлено законодательными актами:

за работником, вышедшим на пенсию по возрасту или инвалидности, – пожизненно;

за членами семьи работника, перешедшего на выборную должность, проходящего военную службу по призыву, обучающегося в учреждениях образования, обеспечивающих получение высшего, среднего специального и профессионально-технического образования, в дневной форме обучения, – на время соответственно работы на выборной должности, военной службы, обучения;

за членами семьи умершего работника – в течение десяти лет со дня смерти работника. После истечения указанного срока право пользования служебным земельным наделом прекращается.

Работник, прекративший трудовые отношения с юридическим лицом, предоставившим ему служебный земельный надел, за исключением случаев, указанных в части первой статьи 59 КоЗ, имеет право использовать этот надел после прекращения трудовых отношений в течение срока, необходимого для уборки выращенного урожая. После истечения срока, необходимого для уборки урожая, право пользования служебным земельным наделом прекращается.

1. ***Аренда (субаренда) земельных участков***

Кодекс о земле не дает определения аренды земель. В силу части третьей п. 1 ст. 1 ГК и на основании ст. 577 ГК можно сделать вы­вод, что аренда земельного участка - это предоставление земельного участка во временное владение и пользование за определенную плату на основе договора. Исходя из вышеизложенного, основу законодательного регулирования аренды земли составляют ГК и Кодекс о земле.

Как отмечалось выше, предоставление земельных участков в аренду осуществляется на основе договора. Одним из существен­ных условий договора аренды земельного участка является предмет договора, т.е. стороны должны четко определить местоположение земельного участка (адрес земельного участка), его целевое назна­чение, границы, кадастровый номер и другие признаки, которые позволят точно идентифицировать земельный участок. При отсут­ствии этих данных в договоре условие об объекте считается несо­гласованным и, следовательно, договор не считается заключенным. На условиях аренды, в отличие, например, от права пожизненного наследуемого владения, могут быть предоставлены земельные уча­стки из земель любой категории, за исключением случаев, преду­смотренных законодательством.

Стороны договора - арендатор и арендодатель.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государст­венной собственности, являются:

1) государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, т.е. сельские, поселковые, районные, городские и областные исполнительные комитеты;

2) администрации свободных экономических зон - в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков с осуществлением при необходимости перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делегированы соответствующими областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения) и районными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией.

Владельцы и пользователи земельных участков не могут переда­вать земельные участки в аренду. Арендатором земельных участков, находящихся в государственной собственности, может быть любой субъект - иностранное государство, международные организации, юридические и физические лица как Республики Беларусь, так и иностранных государств. Это делает данный институт гибким применительно к различным субъектам. Однако законодательством могут устанавливаться определенные ограничения в зависимости от объекта аренды.

В случае нахождения на земельных участках, предоставленных в частную собственность, жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, дач, садовых домиков, иных капитальных строений (зданий, сооружений) предоставление таких земельных участков в аренду допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) с сохранением целевого назначения земельных участков и при наличии документов, удостоверяющих права на данные объекты недвижимого имущества.

В случае наследования земельных участков, находящихся в част­ой собственности гражданина, несовершеннолетними наследниками допускается предоставление земельных участков в аренду гражданам законными представителями наследников по согласованию с Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами до приобретения наследниками дееспособности в полном объеме.

Строительство арендаторами капитальных строений (зданий, сооружений) или размещение иных объектов недвижимого имущества на арендуемых земельных участках, находящихся в частной собственности, не допускаются, за исключением случаев, когда строительство капитальных строений (зданий, сооружений), создание древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или иное освоение земельных участков соответствуют целевому назна­чению этих земельных участков и условиям, указанным в договорах аренды земельных участков.

В отношении сроков аренды земельных участков и иных при­родных ресурсов установлены следующие правила. Максималь­ный срок аренды земельных участков не может превышать 99 лет, участков лесного фонда - 15 лет, водных объектов - 25 лет. В ряде случаев нормируются и минимальные сроки, как правило, в зави­симости от цели использования арендуемого участка или иного природного ресурса:

1) для ведения сельского хозяйства - минимальный срок аренды земельного участка 10 лет (ст. 17 Кодекса о земле);

2) для целей, связанных со строительством и (или) обслужи­ванием капитальных строений (зданий, сооружений), при аренде земельного участка, находящегося в государственной собственно­сти, - минимальный срок аренды земельного участка должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений). Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется данный земельный участок (ст. 17 Кодекса о земле);

3) срок аренды земельного участка, предоставленного для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).

Права и обязанности арендатора земельного участка определяют­ся в договоре аренды, Кодексе о земле и в ГК. Арендатор обладает правомочиями по владению и пользованию арендуемым земельным участком, при этом плоды, продукция и доходы, которые получе­ны в результате использования земельного участка, являются его собственностью.

В отношении права аренды земельных участков можно отметить следующие особенности:

- распоряжаться правом аренды земельных участков путем внесения в уставный фонд можно только в том случае, если это право было приобретено возмездно, например, на аукционе или путем выкупа у исполкома с расчетом, основанным на кадастровой стоимости земельного участка;

- данное право может быть вкладом в уставный фонд только хозяйственных обществ и товариществ;

- использовать это право в качестве вклада возможно только в пределах срока договора аренды;

- по правовой природе внесение права аренды в уставный фонд является сделкой, подлежащей государственной регистрации;

- не допускается изменение целевого назначения арендуемого земельного участка.

1. ***Понятие, принципы и защита права сервитута***

Прежде чем приступить к изложению понятия земельного серви­тута, следует остановиться на общей характеристике понятия «огра­ничения (обременения) прав на земельный участок». Ограничение (обременение) прав на земельный участок - это установленные решением государственного органа, осуществляющего государствен­ное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательным актом, дого­вором либо постановлением суда, условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйст­венной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, в целях общественной пользы и безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Ограничения (обременения) могут устанавливаться в отно­шении прав на предоставленные земельные участки, располо­женные:

1) на территории заказников и памятников природы, объявлен­ных без изъятия земельных участков у землепользователей;

2) в границах охранных зон особо охраняемых природных тер­риторий;

3) на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

4) в водоохранных зонах, прибрежных полосах водных объектов, зонах санитарной охраны водных объектов, используемых для пить­евого водоснабжения, водоохранных и защитных лесов, охраняемых типичных и редких природных ландшафтов;

5) на территории курортов, зон санитарной охраны месторождений лечебных минеральных вод и лечебных сапропелей, иных земель, обладающих природными лечебными факторами и ис­пользуемых или предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма;

6) в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;

7) в придорожных полосах (контролируемых зонах) автомобиль­ных, железных дорог, а также в охранных зонах иных транспортных коммуникаций;

8) в границах ботанических и дендрологических садов, их ох­ранных зон;

9) в местах обитания объектов животного мира, произрастания объектов растительного мира, в обращении с которыми в соот­ветствии с законодательными актами установлены ограничения и запреты;

10) в охранных зонах вокруг стационарных пунктов гидрометео­рологических наблюдений государственной сети гидрометеороло­гических наблюдений;

11) в охранных зонах геодезических пунктов;

12) в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов;

13) на иных территориях в соответствии с законодательными актами.

Законодательными актами могут устанавливаться и иные огра­ничения (обременения) прав на земельные участки.

Земельный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений (далее - линейные сооружения), обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права. Установление земельного сервитута не должно повлечь изменения целевого назначения обременяемого земельного участка. В соответствии со ст. 45 Кодекса о земле раз­личают два вида сервитута исходя из срока его установления:

- срочный земельный сервитут - устанавливается на определен­ный срок, при этом срок не регламентируется законодательством;

- постоянный земельный сервитут - устанавливается на не­определенный срок, при этом в законодательстве презюмируется постоянство сервитута, если в договоре или постановлении суда об установлении сервитута не указано иное.

Установлено, что обременение земельного участка сервитутом не лишает землепользователя участка права владения, пользования и распоряжения этим участком. Но землепользователь оказыва­ется ограниченным в осуществлении права пользования землей в той степени, в какой это требует право сервитута. Он уже не может свободно, по своему усмотрению пользоваться земельным участком, как он бы мог это делать при отсутствии сервитута. Вот почему представляется возможным говорить об ограничении права на земельный участок.

В случае отсутствия оснований для сохранения ограничений (обременении) прав на земельные участки эти ограничения (об­ременения) прекращаются по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с его ком­петенцией, либо по постановлению суда.

Праву земельного сервитута присущи следующие принципы:

1) возмездность, т.е. землепользователь земельного участка, обре­мененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законо­дательными актами, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование земельным участком;

2) землепользователь участка вправе распорядиться им по сво­ему усмотрению в рамках, предусмотренных законодательством, при этом переход права на участок от одного лица к другому не упраздняет сервитута;

3) сервитут устанавливается не в интересах лица, а в интересах и в пользу земельного участка, находящегося на том или ином вещном праве. Следовательно, сервитут не отчуждаем. Он не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога или иной сделки. Но сервитут сохраняется при переходе права на обременен­ный сервитутом земельный участок к другому лицу. Приобретатель такого участка должен быть уведомлен об обременении участка сервитутом.

Как и любое другое право, установленное законом, право серви­тута подлежит защите. Защита устанавливается в судебном поряд­ке. Иск подается лицом, имеющим право на сервитут, ответчиком по иску является собственник участка, обремененного сервитутом. Защита права сервитута может осуществляться преимущественно следующими способами:

1) признанием права сервитута в том случае, если землепользова­тель отказывает истцу в установленном в законном порядке праве;

2) восстановлением положения, существовавшего до нарушения права сервитута;

3) пресечением действий, нарушающих право сервитута или соз­дающих угрозу этого нарушения. Данное нарушение может возник­нуть в том случае, когда землепользователь не отрицает сервитута, но начинает строительство или распашку на территории участка, отведенной для осуществления сервитута, и тем самым препятст­вует его осуществлению;

4) возмещением причиненных убытков.

В качестве защиты права сервитута могут применяться и иные способы, предусмотренные законодательством.

В случаях, когда земельный участок в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением, землепользователь вправе требовать в судебном порядке прекраще­ния сервитута.

***5. Основания возникновения и прекращения прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков***

Право пожизненного наследуемого владения и пользования возникает на основе юридических фактов, предусмотренных нор­мами земельного законодательства, а именно:

1) предоставления земельного участка в пожизненное наследуе­мое владение либо в пользование;

2) приобретения права на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения;

3) наследования земельных участков.

Право временного пользования земельным участком, предостав­ленным для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовых территориях, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, осуществляется на ос­новании решения о предоставлении земельного участка, приня­того государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, без выдачи документа, удостоверяющего право временного пользования земельным участком.

Законодательством предусмотрены следующие основания пре­кращения права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком:

1) добровольный отказ от земельного участка;

2) изъятие земельного участка для государственных нужд;

3) предоставление земельного участка, находящегося в посто­янном пользовании или пожизненном наследуемом владении, в частную собственность или аренду;

4) неуплата земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

5) использование земельного участка не по целевому назначению;

6) признание пустующего жилого дома бесхозяйным и передача его в собственность соответствующей административно-террито­риальной единицы, изъятие ветхого жилого дома, не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собст­венника путем выкупа административно-территориальной едини­цей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;

7) если гражданин в течение 1 года, а негосударственное юри­дическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной ре­гистрации создания земельного участка и возникновения права на него или в течение иного правомерно установленного срока не приступили к занятию данного участка;

8) если гражданин в течение 1 года, а негосударственное юри­дическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев либо в течение иного срока, установленного в соответствии с законо­дательством, после разрушения капитального строения (здания, сооружения), в том числе незавершенного законсервированного капитального строения, в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) об­служивания которого предоставлялся земельный участок, не при­ступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), в том числе незавершенного, или возведению нового;

9) неосуществление мероприятий по охране земель;

10) выбытие или исключение из членов садоводческого товари­щества, дачного кооператива по истечении 1 года со дня прекраще­ния членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе;

11) неиспользование в течение 1 года земельного участка, предос­тавленного для ведения сельского хозяйства, и 2 лет - для несельско­хозяйственных целей.

Право постоянного пользования земельным участком пре­кращается также в случае ликвидации юридического лица Рес­публики Беларусь, которому предоставлен земельный участок, а право пожизненного наследуемого владения земельным участком в случае признания в соответствии с гражданским законодательст­вом наследства выморочным, а также при прекращении гражданства Республики Беларусь.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участ­ком прекращается при несоблюдении наследниками установленного срока для обращения в соответствующую организацию по государ­ственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком, переданным по наследству.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права постоянного пользования и права по­жизненного наследуемого владения земельным участком, т.е. вы­шеуказанные основания не являются исчерпывающими.

Право временного пользования земельным участком прекра­щается:

- в случае добровольного отказа от земельного участка;

- при изъятии земельного участка для государственных нужд;

- по истечении срока, на который был предоставлен земельный участок;

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

- при использовании земельного участка не по целевому назна­чению;

- если гражданин в течение 1 года, а негосударственное юри­дическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной ре­гистрации создания земельного участка и возникновения права на него или в течение иного правомерно установленного срока не приступили к занятию данного участка;

- при неосуществлении мероприятий по охране земель;

- при прекращении гражданства Республики Беларусь;

- в случае ликвидации юридического лица, смерти гражданина, которым предоставлен земельный участок;

- в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Прекращение права пожизненного наследуемого владения, поль­зования земельным участком, находящимся в государственной соб­ственности, по основаниям, предусмотренным выше, производится по решению государственного органа, осуществляющего государ­ственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, принявшего решение о предоставлении земельного участка. В случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Вер­ховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Прези­дента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Бе­ларусь, областного исполнительного комитета, - то по решению районного исполкома.

Решения о прекращении права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, за нару­шение законодательства об охране и использовании земель при­нимаются исходя из материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

Общая норма, регулирующая прекращение права аренды (суб­аренды), содержится в ст. 64 Кодекса о земле. Помимо оснований, предусмотренных земельным законодательством, право аренды (субаренды) прекращается по основаниям и в порядке, преду­смотренным гражданским законодательством и договором аренды. В данном случае очевидно влияние частно-правовых начал в аренд­ных правоотношениях.

Земельный сервитут прекращается:

- по истечении срока действия земельного сервитута;

- соглашению между землепользователем обремененного земель­ным сервитутом земельного участка и лицом, в интересах которого был установлен земельный сервитут;

- постановлению суда;

- иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

***6. Содержание прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков***

В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле землепользователи - лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на зе­мельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных органи­заций (собственники), пожизненном наследуемом владении (вла­дельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы). Таким образом, лица, не являющиеся собственниками земельных участков, входят в общую категорию землепользователей.

Землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков имеют право:

самостоятельно осуществлять землепользование;

собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе 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;

на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута;

добровольно отказаться от земельного участка;

требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Собственники земельных участков также имеют право на возмещение им стоимости земельных участков, изымаемых для государственных нужд, совершать сделки с земельными участками (купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки) с учетом требований законодательства. Собственники земельных участков и землепользователи, у которых земельные участки находятся на праве пожизненного наследуемого владения, имеют также право передавать земельные участки по наследству гражданам.

Арендаторы земельных участков, надлежащим образом исполнявшие свои обязанности по договору аренды земельного участка, кроме прав, указанных выше, по истечении срока такого договора имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на заключение договора аренды земельного участка на новый срок.

Арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами, в пределах срока договора аренды земельного участка:

предоставлять арендованный земельный участок в субаренду;

передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу;

использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

Владельцы, пользователи земельных участков имеют преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном законодательством об охране и использовании земель порядке используемых ими земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 13 Кодекса о земле, или на получение их в аренду.

Арендаторы земельных участков, за исключением иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и их представительств, надлежащим образом исполняющие условия договора аренды земельного участка, имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном законодательством об охране и использовании земель порядке используемого земельного участка в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в статье 13 Кодекса о земле.

Субарендаторы земельных участков, надлежащим образом исполнявшие условия договора субаренды земельного участка, имеют право в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка на заключение договора аренды этого земельного участка на оставшийся срок субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

На предоставленных во временное пользование земельных участках для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур землепользователи при необходимости могут возводить с учетом условий отвода земельных участков временные строения индивидуального или общего пользования для хранения огородного инвентаря и иных хозяйственных целей.

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права, предусмотренные законодательством, пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

Изменение капитального строения (здания, сооружения) либо его части в результате их реконструкции не является основанием для изменения размера долей землепользователей в праве на земельный участок, на котором расположено это капитальное строение (здание, сооружение).

Землепользователи земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, имеют право на основании решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков одновременно с использованием указанных земельных участков по установленному целевому назначению использовать их с соблюдением законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности без изменения их целевого назначения и без осуществления реконструкции одноквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, предпринимательской деятельности.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

Землепользователи обязаны:

использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода земельных участков;

осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные частью первой статьи 89 Кодекса о земле;

своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

соблюдать установленные в соответствии с законодательством сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

не нарушать права иных землепользователей;

возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;

соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

Собственники земельных участков при совершении сделок с земельным участком, арендаторы земельных участков при предоставлении арендованного земельного участка в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другим лицам, использовании права аренды земельного участка в качестве предмета залога, вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в том числе земельных сервитутах.

Собственники земельных участков при прекращении гражданства Республики Беларусь, за исключением случаев наследования земельного участка, обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения гражданства Республики Беларусь.

Арендаторы земельных участков, находящихся в государственной собственности, за право заключения договоров аренды которых в соответствии с частью третьей статьи 311  Кодекса о земле плата не взималась, до совершения сделок с этими земельными участками в установленном законодательными актами порядке обязаны приобрести земельный участок в частную собственность или внести плату за право заключения договора аренды земельного участка.

Члены садоводческих товариществ, дачных кооперативов при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе в соответствии с требованиями части четвертой статьи 51 Кодекса о земле.

Пользователи земельных участков к моменту прекращения права временного пользования земельным участком, предоставленным для огородничества, строительства (установки) временного индивидуального гаража, обязаны снести за свой счет возведенные на нем временные строения.

На землях запаса и землях общего пользования обязанности землепользователей, предусмотренные настоящей статьей, осуществляются соответственно Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами или уполномоченными ими юридическими лицами.

При отчуждении капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, землепользователи обязаны в установленном законодательством порядке обратиться за осуществлением регистрационных действий в отношении соответствующих земельных участков, необходимых для обслуживания этих капитальных строений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют обязанности, предусмотренные законодательством, пропорционально своим долям в праве собственности на эти капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, за исключением случая, указанного в части десятой статьи 69 Кодекса о земле.

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Охарактеризуйте право пожизненного наследуемого вла­дения земельными участками.

2. Проведите сравнительный анализ права пожизненного наследуемого вла­дения и права собственности на землю.

3. Охарактеризуйте вещную природу права пожизненного наследуемого вла­дения.

4. Кому и для каких целей могут предоставляться земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения?

5. Дайте определение понятия «право постоянного пользования земельными участками», «право временного пользования земельными участками».

6. Проведите сравнительный анализ права пожизненного наследуемого вла­дения и пользования землей.

7. Кому и для каких целей могут предоставляться земельные участки на праве постоянного и временного пользования?

8. Перечислите сроки временного пользования землей.

9. Охарактеризуйте право аренды (субаренды) на земельный участок.

10. Какую природу имеет право аренды на земельный участок: вещную или обязательственную?

11. Укажите права и обязанности землевладельцев и землепользователей. Сравните их с правами и обязанностями собственников земельных участков.

12. Дайте определение понятия «земельный сервитут».

13. В каких случаях и в отношении каких земельных участков может быть установлен земельный сервитут?

14. В каком порядке устанавливается земельный сервитут?

15. Какие виды земельных сервитутов различает действующее земельное законодательство?

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

2. Содержание прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

3. Основания возникновения и прекращения прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

**Задание 2.** Проведите сравнительно-правовую характеристику права частной собственности на землю и права аренды земельного участка.

**Задание 3.** Решите задачи.

**1.** Гражданин Республики Беларусь В.Н.Смирнов имеет на праве пожиз­ненного наследуемого владения незастроенный земельный участок с целевым назначением для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,23 га. Поскольку у него не хватает средств для застройки участка, он решил продать половину земельного участка своему брату. Нотариус отказался удостоверить сделку. В.Н.Смирнов обжаловал его действия.

*Решите спор.*

**2.** Гражданин Республики Беларусь А.А.Мишин имеет на праве пожиз­ненного наследуемого владения земельный участок для строи­тельства и обслуживания жилого дома площадью 0,2 га в деревне Чижовка. Жилой дом завершен строительством, права на земель­ный участок и строение полностью оформлены, соответствующие документы получены. Данный участок гражданин решил обменять на земельный участок с аналогичным целевым назначением пло­щадью 0,06 га в г. Минске, на котором находится недостроенный жилой дом (готовность 70 %).

*Возможно ли совершение такой сделки?*

*Какой земельный участок является равноценным с точки зрения законодательства?*

**3.** У гражданина Республики Беларусь А.Б.Климова имеется земельный участок площадью 0,14 га, предоставленный для коллек­тивного садоводства (капитальное строение на земельном участке отсутствует) на праве пожизненного наследуемого владения. Дан­ный участок гражданин решил поменять на легковой автомобиль.

*Возможно ли совершение такой сделки?*

**4.** ОАО «Пролеска» решением районного исполнительного коми­тета предоставили земельный участок во временное пользование для строительства многоквартирного жилого дома для своих работников. Поскольку у ОАО не хватало средств для строи­тельства жилого дома, им было объявлено об аукционе по продаже части данного участка.

*Проанализируйте ситуацию.*

**5.** Для проведения газопровода А.И.Котельников прокопал траншею через земельный участок А.А.Малининой и частично повре­дил ее цветник и другие насаждения. А.А.Малинина обратилась в суд с иском, требуя убрать газопровод и возместить убытки, причиненные ей А.И.Котельниковым. В суде А.И.Котельников возражал, мотивируя свои действия тем, что А.А.Малинина в то время уезжала из города и, сле­довательно, А.И.Котельников не мог получить ее согласия. Цветник и другие насаждения никакой ценности не представляют. И, кроме того, газопровод к дому А.И.Котельникова можно провести только через участок А.А.Малининой.

*Решите спор.*

**7.** Алешин П.А., житель г.Речица, договорился с директором коммунального унитарного предприятия «Рассвет», расположен­ного в Речицком районе, о выделении земельного участка размером 1 га. Алешин П.А. разъяснил, что земля ему нужна для размещения парников и других построек.

Между УП «Рассвет» и гражданином Алешиным П.А.был заключен договор аренды земельного участка (1 га) сроком на 12 лет.

Договор аренды был представлен на регистрацию в территори­альную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, но в регистрации договора было отказано по причине его незаконности.

*Действителен ли заключенный договор аренды земельного уча­стка?*

*Правомерен ли отказ?*

Перечислите основания для отказа в приеме документов, пред­ставленных для осуществления государственной регистрации, а так­же основания для отказа в совершении регистрационного действия.

**8.** Решением Лельчицкого райисполкома ОАО «Квебек» пре­доставлен в аренду земельный участок для размещения производ­ства по изготовлению бетонных плит площадью 3 га. Поскольку часть земли ОАО «Квебек» не использовало, оно решило сдать его в субаренду ЧУП «Кватро». Между ОАО «Квебек» и ЧУП «Кватро» был заключен договор субаренды участка площадью 1 га сроком на 14 лет.

Лельчицкий 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 ничтожной или оспоримой?*

**9.** П.П. Петров и И.И. Иванов заключили договор аренды, со­гласно которому И.И. Иванов обязался передать П.П. Петрову в аренду 1/2 (0,05 га) земельного участка, принадлежащего ему на праве частной собственности, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома, и 1/4 часть жилого дома, располо­женного на данном участке.

П.П. Петров обязался ежемесячно выплачивать И.И. Иванову арендную плату, эквивалентную 50 долл. США по курсу Нацио­нального банка Республики Беларусь на день оплаты, и, кроме того, передать И.И. Иванову 20 % урожая, собранного с арендованной земли.

*Действителен ли договор аренды?*

**Задание 3.** Найдите правильный ответ.

**1. Законодательство Республики Беларусь не предусматривает следующие виды владения и пользования землей:**

а) аренда;

б) пожизненное наследуемое владение;

в) постоянное пользование;

г) пожизненное наследуемое пользование;

д) временное пользование.

**2. Собственником земельных участков, переданных в пожиз­ненное наследуемое владение или постоянное пользование, явля­ется (являются):**

а) граждане и юридические лица Республики Беларусь - частные собственники земли;

б) местный исполком;

в) Совет Министров Республики Беларусь;

г) Президент Республики Беларусь;

д) государство.

**3. Субъектами права пожизненного наследуемого владения земельными участками не могут быть:**

а) граждане Республики Беларусь;

б) лица без гражданства;

в) иностранные граждане;

г) юридические лица Республики Беларусь;

д) все вышеперечисленные.

**4. Земельные участки не могут находиться в пожизненном насле­дуемом владении с целевым назначением:**

а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

б) для строительства и (или) обслуживания жилого дома;

в) для огородничества;

г) для ведения личного подсобного хозяйства;

д) для дачного строительства.

**5. Земельные участки могут быть предоставлены во временное пользование гражданам Республики Беларусь для огородничества при условии:**

а) отсутствия на вещном праве земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслужива­ния жилого дома, обслуживания зарегистрированной квартиры

в блокированном жилом доме, для ведения коллективного садовод­ства и дачного строительства; либо наличия участков в пожизненном наследуемом владении или в частной собственности, но в меньших размерах, чем установлено для этих целей Кодексом о земле, а также наличия специального образования.

б) постоянного проживания на территории Республики Беларусь в течение последних 10 лет;

в) постоянного проживания в данном населенном пункте в те­чение последних 5 лет;

г) наличия специального образования;

д) все вышеперечисленное.

**6. Ограничения (обременения) прав на земельный участок возникают, переходят и прекращаются:**

а) с момента достижения сторонами соглашения;

б) с момента предоставления земельного участка;

в) по решению субъекта, права на земельный участок которого ограничены (обременены);

г) с момента государственной регистрации их возникновения, перехода, прекращения;

д) с момента получения правоудостоверяющих документов на земельный участок.

**7. Вещное право на земельный участок сохраняется за зем­лепользователем-гражданином при разрушении капитального строения от пожара, стихийных бедствий или иных вредных воздействий в течение:**

а) 6 месяцев;

б) 1 года;

в) 2 лет;

г) 3 лет;

д) 4 лет.

**8. Укажите, что из нижеперечисленного не является основанием прекращения права постоянного пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком:**

а) добровольный отказ от земельного участка;

б) истечение срока, на который был предоставлен земельный участок

в) использование земельного участка не по целевому назначению

г) изъятие земельного участка для государственных нужд

д) все вышеперечисленное.

**9. Во временное пользование земельные участки не могут пре­доставляться для следующих целей:**

а) гражданам Республики Беларусь для огородничества - до 5 лет;

б) гражданам Республики Беларусь для огородничества - до 10 лет;

в) гражданам Республики Беларусь для сенокошения - до 10 лет;

г) гражданам Республики Беларусь для выпаса сельскохозяйст­венных животных - до 10 лет;

д) все вышеперечисленное.

**10. Законодательством Республики Беларусь предусмотрены следующие виды пользования земельными участками:**

а) постоянное и пожизненное наследуемое пользование;

б) пожизненное наследуемое владение;

в) постоянное и временное пользование;

г) пожизненное наследуемое пользование;

д) все вышеперечисленное.

**Нормативные правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

3. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Бе­ларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка: Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427// КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Элек­тронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой ин­форм. Респ. Беларусь. - Минск, 2015.

**Литература:**

1. Жариков, Ю.Г. О праве собственности, землевладении, бессрочном (постоянном), временном пользовании и аренде земли / Ю.Г.Жариков // Дело и право. – 1995. - №5. – С. 17-31.

2. Капчан, Е. Виды прав на землю / Е. Капчан // Юрист. -2003. - № 4. - С. 30-32.

3. Кокоева, Л.Т. Право аренды и вещные права / Л.Т. Кокоева // Философия права. - 2003. - № 2. - С. 56-60.

4. Колов, А.Ю. Вещные права на земельные участки в России / А.Ю. Колов. - Томск: Пеленг, 2004. - 160 с.

5. Копылов, А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А.В. Копылов. - М.: Статут, 2000. - 255 с.

6. Лащенов, А.В. О нормировании предельных размеров зе­мельных участков / А.В. Лащенов, М.Н. Гаврилюк // Государство и право. - 2004. - № 7. - С. 100-103.

7. Лисина, Н.Л. Особенности правового регулирования владе­ния и пользования земельными участками в составе земель посе­лений / Н.Л. Лисина // Законодательство и экономика. - 2002. -№11.-С. 70-80.

8. Подгруша, В.В. Правовое регулирование и судебная прак­тика установления и прекращения сервитутов / В.В. Подгруша // Право Беларуси. - № 9. - С. 66-73.

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

10. Станкевич, Н.Г. Земельная недвижимость как объект вещ­ных прав / Н.Г. Станкевич // Сб. науч. тр. / Белорус, гос. ун-т. -Минск, 2003. - Вып. 14: Право и демократия. - С. 151-161.

**Тема 5: Распределение и перераспределение земель.**

**Цель практического занятия:** изучить порядок предоставления и изъятия земельных участков в Республике Беларусь.

**Основные вопросы:**

1. Изъятие и предоставление земельных участков в Республике Беларусь: общая характеристика.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности.

3. Порядок передачи земельных участков в государственную собственность.

4. Аукционы по продаже земельных участков и прав на них.

5. Изъятие земельных участков для государственных нужд.

**Опорный конспект**

1. ***Общая характеристика изъятия и предоставления земельных участков в Республике Беларусь***

Основным принципом является следующее положение: предос­тавление земельного участка, находящегося в использовании, воз­можно только после его изъятия у прежнего землепользователя.

В Республике Беларусь предоставление земельных участков, на­ходящихся в государственной собственности, может производиться в следующем порядке:

1) общий порядок (административный), предполагающий, как правило, соблюдение стадии предварительного согласования места размещения земельного участка для строительства объекта;

2) аукционный порядок заключения договоров аренды земель­ных участков или приобретения земельных участков в частную собственность;

3) специальный порядок (например, предоставление земельных участков дипломатическим представительствам и консульским уч­реждениям, предоставление земельных участков для размещения важных оборонных и (или) военных объектов).

В Республике Беларусь земельные участки предоставляются:

1) гражданам на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;

2) индивидуальным предпринимателям на праве аренды;

3) юридическим лицам Республики Беларусь на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды;

4) юридическим лицам, не являющимся резидентами Респуб­лики Беларусь (т.е. иностранным юридическим лицам), - на праве аренды.

Вид вещного права, на котором может быть предоставлен зе­мельный участок, определяется согласно законодательным актам в зависимости от целей его использования и субъекта.

Если земельный участок находится в частной собственности, то предоставление его в аренду осуществляется в соответствии с гражданским законодательством. Таким образом, правовое регули­рование отношений в сфере предоставления и изъятия земельных участков регулируется нормами как земельного, так и гражданского законодательства.

По общему правилу изъятие и предоставление земельных уча­стков осуществляется:

1) сельскими, поселковыми исполкомами- из земель сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и (или) обслуживания одноквартирного, блокиро­ванного жилого дома, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей (отдельным категориям граждан Рес­публики Беларусь в соответствии с законодательством), ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных;

2) районными исполкомами - из земель в границах районов для целей, связанных с ведением лесного, сельского, подсобного сель­ского хозяйства, традиционных народных промыслов, коллектив­ного садоводства, дачного строительства, а также из земель городов районного подчинения, сельских населенных пунктов, поселков го­родского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ, за исключением земель, решение по которым принимается сельскими, поселковыми исполнительными комитетами;

3) Мингорисполкомом и городскими исполкомами (городов областного подчинения)- соответственно из земель г. Минска и городов областного подчинения;

4) областными исполкомами- из земель в границах области, за исключением земель, решение по которым принимается Мингорисполкомом, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполкомами;

5) администрациями свободных экономических зон- резиден­там соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон (если это право делегировано соответствующими об­ластными, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполкомами).

Вышеуказанные органы государственного управления произво­дят и изъятие земельных участков. Кроме того, земельные участки могут быть изъяты по постановлению суда.

***2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности***

В данном вопросе предполагается рассмотрение общего порядка (административного) предоставления земельных участков, находя­щихся в государственной собственности, на основании норм Указа № 667 и Кодекса о земле.

Общий порядок предполагает:

1) предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта;

2) разработку проекта отвода данного участка и принятие на его основе решения об изъятии и предоставлении данного участка;

3) установление на местности границ предоставленного земель­ного участка, государственную регистрацию создания земельного участка и возникновения права на него.

Без проведения земельных аукционов земельные участки пре­доставляются на вещных правах в соответствии с законодательны­ми актами в области охраны и использования земель.

Земельные участки предоставляются из государственной собст­венности в частную собственность граждан Республики Беларусь по их кадастровой стоимости.

Гражданин, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо в течение 2 месяцев со дня получения решения (выписки из решения) о предоставлении им земельных участков, заключения договоров аренды земельных участков, а также со дня осуществле­ния сделки с недвижимым имуществом, влекущей переход к ним права на земельные участки для обслуживания этого имущества, обязаны в установленном порядке обратиться за государственной регистрацией этих земельных участков, прав, ограничений (обре­менений) прав на них.

Право на земельный участок возникает у гражданина, индивиду­ального предпринимателя, юридического лица с момента государст­венной регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государствен­ной регистрации. Документы, удостоверяющие право на земельные участки, выданные до 1 февраля 2006 г., являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу со свидетельством (удо­стоверением) о государственной регистрации.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в те­чение 6 месяцев, а гражданин в течение 1 года со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации соз­дания земельного участка и возникновения права на него обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления (начать строительство, иное освое­ние земельного участка).

При предоставлении земельного участка по результатам аук­циона на право заключения договора аренды или аукциона по про­даже земельного участка в частную собственность срок, в течение которого победитель такого аукциона обязан обратиться за госу­дарственной регистрацией в отношении этого земельного участка и приступить к его занятию (начать строительство, иное освоение земельного участка), определяется в решении местного исполкома о предоставлении данного участка и не может превышать выше­указанного срока.

Гражданин, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо обязаны в установленные сроки выполнить все иные преду­смотренные законодательством либо в соответствии с ним условия отвода земельного участка.

***3. Порядок передачи земельных участков в государственную собственность***

Законодательство Республики Беларусь допускает доброволь­ную передачу земельных участков, находящихся в частной собст­венности, в государственную собственность. Передача может быть осуществлена безвозмездно или путем выкупа земельных участков. По общему правилу выкуп земельного участка производится по его кадастровой стоимости на дату выкупа. Исключение составляют случаи выкупа участка для государственных нужд, приобретенного собственность по результатам аукциона. В этом случае собственнику возмещается стоимость приобретенного на аукционе земельного участка с учетом инфляции, но во всяком случае сумма выкупа не может быть ниже его кадастровой стоимости на дату выкупа.

Основанием добровольной передачи земельного участка из частной собственности в государственную собственность служит заявление гражданина или юридического лица и соответственно принятое решение исполкома согласно его компетенции.

При изъятии земельного участка для государственных нужд право частной собственности на него может быть прекращено по решению:

- местного исполнительного комитета;

- суда.

Передача земельного участка в собственность Республики Бе­ларусь осуществляется после его выкупа, возмещения убытков в - соответствии с законодательством, а также после осуществления государственной регистрации прекращения права частной собствен­ности на него, за исключением случаев, предусмотренных законо­дательными актами. Выкуп земельного участка не производится в случае, если по волеизъявлению собственника взамен изымаемого земельного участка ему предоставляется в собственность равноцен­ный земельный участок.

Споры, связанные с выкупом земельного участка, по решению местного исполнительного комитета разрешаются судом.

***4. Аукционы по продаже земельных участков и прав на них как основной способ возникновения прав на землю***

Земельные аукционы условно можно подразделить на две группы: первую группу составляют аукционы **по продаже земельных участков** в частную собственность, т.е. с аукциона продается непосредственно сам земельный участок в частную собственность; вторую группу составляют аукционы по продаже права аренды земельного участка либо права проектирования и строительства капитального строения, т.е. на аукционе приобретается не земельный участок, **а право заключения договора аренды этого участка** с уполномо­ченным государственным органом на определенный срок либо **право проектирования и строительства** капитального строения взамен сносимого на предоставляемом земельном участке.

Аукционы по продаже земельных участков не получили широ­кого распространения, хотя Указ № 667 предусмотрел возможность продажи земельных участков в собственность не только гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания одноквар­тирных, блокированных жилых домов, но и негосударственным юридическим лицам. Порядок проведения таких аукционов опре­делен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 (в ред. от 11.02.2015 № 96).

Вторая группа земельных аукционов по продаже права аренды получила самое широкое распространение, о чем свидетельствует их активная организация и проведение со стороны уполномоченных государственных органов. Ко второй группе относятся следующие аукционы:

- аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов на право заключения дого­воров аренды земельных участков, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 (в ред. от 11.02.2015 № 96)) (далее - аукцион по аренде);

- аукционы по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды (порядок проведения опре­делен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 (в ред. от 11.02.2015 № 96)) (далее - аукцион по продаже недвижимости);

- аукционы с условиями на право проектирования и строитель­ства капитальных строений (зданий, сооружений) (порядок прове­дения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденным по­становлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 (в ред. от 11.02.2015 № 96)) (далее - аукцион на проекти­рование).

Наибольший интерес для субъектов хозяйствования представ­ляет именно вторая группа аукционов. Информацию о проводимых в республике аукционах в настоящий момент узнать достаточно просто: сводная информация, как правило, сосредоточена на сайте Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь - www.gki.gov.by

Аукционы проводятся местными исполкомами или уполномо­ченными ими организациями на основании решения исполкома.

**Предметом аукциона** по продаже земельных участков является земельный участок, аукциона по аренде - право заключения договора аренды земельного участка, аукциона по продаже недвижимости -недвижимое имущество, находящееся в государственной собствен­ности, и право заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества (это единый неделимый предмет аукциона), аукциона на проектирование - право проектирования и строительства капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты недвижимости, подлежащие сносу. **Участниками аукционов** по продаже земельных участков могут быть граждане Рес­публики Беларусь, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, аукционов по аренде - граждане, индивидуальные пред­приниматели и юридические лица, аукциона по продаже недвижи­мости - граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица Республики Беларусь, а также иностранные инвесторы (в том числе иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации), аукциона на проектиро­вание - индивидуальные предприниматели и юридические лица.

Законодательство Республики Беларусь не допускает проведения закрытых аукционов, а также конкурсов в отношении земельных участков и прав на них. Открытость аукциона означает, что:

1) обязательно опубликование извещения в средствах массовой информации не позднее чем за 30 дней до даты проведения аукциона с указанием всей необходимой информации о предмете аукциона;

2) аукцион проводится при наличии 2 и более участников;

3) участвовать в аукционе субъект имеет право при условии оформления пакета документов по перечню, указанному в извещении о проведении аукциона, и уплаты задатка (по общему правилу он составляет не более 10 % от начальной цены предмета аукциона);

4) допускается проведение повторных аукционов в отношении непроданных или снятых с аукциона объектов. При этом извеще­ние о проведении повторного аукциона публикуется в отношении аукционов по продаже земельных участков и аукционов по аренде - *не ранее* чем за 7 рабочих дней до даты его проведения, аукционов по продаже недвижимости - *не менее* чем за 7 дней, аукционов на проектирование - *не ранее* чем за 7 календарных дней.

Открытость аукциона не подразумевает открытости информации о его участниках, сведения о которых не подлежат разглашению и могут предоставляться только по запросам компетентных органов.

Для проведения аукциона создается специальная комиссия или определяется уполномоченная организация, которые в том числе определяют шаг аукциона, устанавливающийся в предела: от 5 до 15 % от предыдущей цены, называемой аукционистом; проводят аукцион и оформляют результаты аукциона; разрешают споры о порядке проведения аукциона, а также выполняют ряд других функций.

На аукцион выставляется сформированный зарегистрированный земельный участок, который всегда можно осмотреть на местности.

Организатор аукциона или местный исполком сохраняет за со­бой право отказа от проведения аукциона в любое время, но не позднее чем за 3 дня до назначенной даты его проведения, при этом сумма внесенного задатка подлежит обязательному возвращению, но не сразу, а в течение 5 дней со дня отказа. Право отказа от уча­стия в аукционе предоставлено и участнику, неявка которого на аукцион также рассматривается как отказ от участия. Отказ от уча­стия допускается до начала аукциона. Сумма внесенного задатка возвращается такому участнику в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона.

Прием заявлений об участии в аукционе и необходимых доку­ментов, как правило, прекращается за 3 дня до проведения аук­циона.

Не допускаются начало торгов и продажа предмета аукциона по начальной цене.

Аукцион по конкретному предмету аукциона признается **несо­стоявшимся,** если:

- заявление на участие в нем по конкретному предмету аукциона подано менее чем 2 участниками;

- ни один из его участников после трехкратного объявления первой цены не поднял аукционный номер;

- ни один из его участников в соответствии с решением комис­сии по проведению аукциона не был признан победителем.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним участником, предмет аукциона продается этому участнику при его согласии по начальной цене, увеличенной на 5 %. Согласие либо отказ данного участника приобрести предмет аукциона отражается в протоколе аукциона.

Результаты аукциона оформляются, как правило, в день проведе­ния аукциона протоколом, который подписывается членами комис­сии и победителем аукциона, утверждается председателем комиссии либо организатором аукциона (руководителем уполномоченной организации). Протокол составляется в нескольких экземплярах в зависимости от вида аукциона, один из которых обязательно пере­дается победителю аукциона.

Если победитель аукциона в день проведения аукциона не под­писал протокол, результаты аукциона по решению комиссии или организации в отношении этого победителя аннулируются. При этом внесенный победителем задаток возврату не подлежит. Кроме того, результаты аукциона аннулируются (и соответственно не воз­вращается сумма задатка) в случаях, если победитель аукциона:

- не возместил затраты на организацию и проведение аукциона;

- не возместил расходы, связанные с формированием земельного участка, в том числе с государственной регистрацией создания земельного участка;

- не выполнил условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона, а также иные условия участия в аукционе;

- не оплатил стоимость предмета аукциона;

- не внес плату, взимаемую за право заключения договора аренды;

- не заключил договор купли-продажи недвижимого имущества;

- не подписал или отказался от подписания договора на реализа­цию права проектирования и строительства капитального строения (здания, сооружения), а также договора аренды земельного участка;

- не заключил договор аренды земельного участка.

Непобедившим участникам аукциона сумма задатка возвращается в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона.

Победителю сумма внесенного им задатка засчитывается в счет его необходимых\_платежей по оплате стоимости предмета аукциона.

Окончательное оформление прав на земельный участок и недви­жимость осуществляется в следующем порядке:

1. *Аукционы по продаже земельных участков -* местный исполком в течение 10 рабочих дней после утверждения протокола о резуль­татах аукциона принимает решение о предоставлении победителю аукциона земельного участка в частную собственность и не позднее 2 рабочих дней после внесения победителем аукциона всех необхо­димых плат, а также выполнения иных условий участия в аукционе выдает ему выписку из решения о предоставлении земельного уча­стка в частную собственность.

2. *Аукционы по аренде -* местный исполком в течение 10 рабочих дней после утверждения протокола о результатах аукциона прини­мает решение о предоставлении победителю аукциона земельного участка и не позднее 2 рабочих дней после внесения победителем аукциона платы за предмет аукциона (части платы - в случае пре­доставления рассрочки ее внесения), возмещения всех затрат и рас­ходов, а также выполнения условий, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона, заключает с ним договор аренды земельного участка. Внесение платы должно быть произведено победителем в течение 10 рабочих дней со дня принятия решения исполкомом о предоставлении земельного уча­стка. В случае уклонения одной из сторон от заключения договора аренды земельного участка другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения. Договор аренды земельного участка и возникновение основанного на нем права аренды подлежат государственной регистрации в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка.

3. *Аукционы по продаже недвижимости -* местный исполком в течение 10 рабочих дней после утверждения организатором аук­циона протокола принимает решение о предоставлении земельного участка победителю аукциона. В течение 10 рабочих дней со дня принятия этого решения победитель аукциона обязан внести соот­ветствующую плату. Право на заключение договора аренды земель­ного участка у победителя аукциона возникает со дня внесения им в соответствующий местный бюджет платы за право заключения данного договора. Копии платежных документов представляются победителем аукциона организатору аукциона в течение одного рабочего дня со дня оплаты, после чего с ним в установленном по­рядке в соответствии с условиями аукциона продавцом заключается договор купли-продажи недвижимого имущества, а местным испол­нительным комитетом - договор аренды земельного участка.

4. *Аукционы на проектирование -* по результатам аукциона го­родской исполком заключает с победителем аукциона договор на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), а также договор аренды земельного участка. Что касается сроков, то вышеприведенное Положение о по­рядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) содержит норму, что договор на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и договор аренды земельного участка заключаются после выполнения условий, указанных в ч. 5 п. 8 Положения о по­рядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным пред­принимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденного Указом № 667.

***5. Изъятие земельных участков для государственных нужд***

Изъятие и предоставление земельных участков для государст­венных нужд осуществляется в целях обеспечения национальной безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, произ­водственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструк­туры, разработки месторождений полезных ископаемых, реализации международных договоров Республики Беларусь, государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации облас­тей, градостроительных проектов, генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, схем землеустройства районов, утвержденных в со­ответствии с законодательством, а также для размещения объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Прези­дентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь. Понятие «государственные нужды» закреплено в ст. 1 Кодекса о земле.

Особенности изъятия земельных участков для государственных нужд определены нормами Указа Президента Республики Беларусь от 02.02.2009 № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд» (далее - Указ № 58). Указ № 58 на­правлен на предотвращение необоснованных изъятий земельных участков для государственных нужд. При необходимости изъятия земельного участка для государственных нужд, на котором располо­жены объекты недвижимого имущества граждан или организаций, местный исполком принимает решение о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе располо­женных на нем объектов недвижимого имущества. При этом срок между принятием местным исполкомом решения о предстоящем изъятии земельного участка и решения об изъятии и предоставле­нии земельного участка не может быть менее 3 месяцев.

Местный исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней после принятия решения о предстоящем изъятии земельного участка направляет гражданину или организации, являющимся собственни­ками подлежащих сносу объектов недвижимого имущества, заказным письмом по месту жительства гражданина или месту нахождения организации копию названного решения (выписку из него) с указа­нием оснований такого изъятия и иных сведений. Решение о пред­стоящем изъятии земельного участка может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке в двухмесячный срок со дня его вынесения. После получения документов собственник сносимо­го объекта недвижимого имущества не вправе без согласия местного исполкома, принявшего решение о предстоящем изъятии земельного участка, производить продажу, мену дарение, передавать в ренту или залог подлежащий сносу объект недвижимого имущества.

Местный исполком либо по его решению лицо, которому пре­доставляется земельный участок, обязаны до принятия решения об изъятии земельного участка для государственных нужд предложить и обеспечить по выбору собственника жилого дома или квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме (доли в праве собственности на одноквартирный, блокированный жилой дом или квартиру) реализацию одного из его прав на получение:

- в собственность квартиры типовых потребительских качеств, а также в случае, если рыночная стоимость предоставляемой квар­тиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них (долей в праве собственности на соответствующее недвижимое имущество), -денежной компенсации в размере данной разницы;

- денежной компенсации за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них (за прекращение права в общей собственности) в размере их рыночной стоимости, но не меньше, чем затраты, необходимые для строительства равноценных жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Местный исполком при наличии объективной возможности обязан предложить собственнику жилого дома (доли в праве соб­ственности на одноквартирный или блокированный жилой дом) дополнительно к правам, предусмотренным выше, реализацию од­ного из его прав на:

- строительство и (или) получение в собственность жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем (долей в праве собственности на соответствующее имущество), равноценных по благоустройству и общей площади сносимым;

- перенос и восстановление сносимых жилого дома, строений, сооружений и насаждений при нем.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Дайте общую характеристику порядка предоставления и изъятия земельных участков в Республике Беларусь.

2. Какие порядки предоставления земельных участков различает действующее земельное законодательство?

3. Каким органам (должностным лицам) принадлежит право принимать решение о предоставлении земельного участка?

4. Вправе ли предоставлять земельные участки администрации свободных экономических зон?

5. Вправе ли Президент Республики Беларусь принимать решение о предоставлении земельного участка?

6. По какой стоимости предоставляются земельные участки из государственной собственности в частную собственность граждан?

7. С какого момента возникает право на земельный участок?

8. Дайте определение понятия «государственные нужды» в отношениях по изъятию и предоставлению земельных участков.

9. Опишите аукционный порядок предоставления земельного участка.

10. Как определяется начальная цена земельного участка или права аренды на земельный участок, выставляемых на аукцион?

11. В каких случаях аукцион признается несостоявшимся?

12. В каких случаях результаты аукциона могут быть аннулированы?

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросу:

1. Порядки предоставления земельных участков в Республике Беларусь.

**Задание 2.** Подготовьте (по желанию) презентацию (минимум 10 слайдов) по вопросу «Аукционный порядок предоставления земельных участков в Республике Беларусь».

**Задание 3**. Подготовьте (по желанию) презентацию (минимум 10 слайдов) по вопросу «Общий (административный) порядок предоставления земельных участков в Республике Беларусь».

**Задание 4.** Решите задачи.

**1.** В.В. Васькову, бывшему члену СПК (колхоза), для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства было предоставлено 45 га земли. Однако в течение 1,5 лет он не приступил к производст­венно-хозяйственной деятельности, а затем решил подарить этот земельный участок своему родному брату.

Нотариус отказался удостоверить данную сделку.

*Правомерны ли действия нотариуса?*

**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.** Государственный комитет по имуществу своим решением передал в частную собственность ОДО «Тайпл» земельный уча­сток для строительства завода по производству газированных на­питков.

*Законно ли его решение?*

**Задание 5.** Найдите правильный ответ.

**1. Укажите срок, в течение которого, по общему правилу, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель долж­ны приступить к занятию предоставленного земельного участка (за исключением случаев прямого установления иных сроков в решении уполномоченного государственного органа):**

а) в течение 3 месяцев со дня принятия решения компетентным органом о предоставлении земельного участка;

б) в течение 6 месяцев со дня принятия решения компетентным органом о предоставлении земельного участка;

в) в течение 3 месяцев со дня получения свидетельства (удо­стоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него;

г) в течение 6 месяцев со дня получения свидетельства (удо­стоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него;

д) в течение года с момента государственной регистрации созда­ния земельного участка и возникновения права на него.

**2. Укажите срок, в течение которого гражданин должен при­ступить к занятию земельного участка (за исключением случаев прямого установления иных сроков в решении уполномоченного государственного органа):**

а) в течение 1 месяца со дня получения свидетельства (удостове­рения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него;

б) в течение 3 месяцев со дня получения свидетельства (удостове­рения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него;

в) в течение 6 месяцев со дня получения свидетельства (удостове­рения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него;

г) в течение 9 месяцев со дня получения свидетельства (удостове­рения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него;

д) в течение года со дня получения свидетельства (удостовере­ния) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него.

**3. С какого момента возникает право на земельный участок?**

а) с момента принятия решения уполномоченным государствен­ным органом о предоставлении земельного участка;

б) с момента государственной регистрации этого права в терри­ториальной организации по государственной регистрации недви­жимого имущества, прав на него и сделок с ним;

в) с момента получения свидетельства (удостоверения) о госу­дарственной регистрации права на земельный участок;

г) с момента установления границ земельного участка на мест­ности;

д) с момента нотариального удостоверения договора об отчуж­дении земельного участка.

**4. Какие из нижеперечисленных действий не являются стадиями предоставления земельного участка?**

а) предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта;

б) разработка проекта отвода земельного участка и принятие на его основе решения об изъятии и предоставлении земельного участка;

в) установление границ предоставленного земельного участка на местности, государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него;

г) застройка земельного участка:

д) все вышеперечисленные.

**5. Какие нужды относятся к «государственным» в отношениях   
по изъятию и предоставлению земельных участков?**

а) нужды, определяемые ежегодно в Законе Республики Бела­русь «О бюджете Республики Беларусь»;

б) перечень объектов, финансирование строительства которых осуществляется за счет республиканского бюджета;

в) перечень объектов, финансирование строительства которых осуществляется за счет республиканского и местных бюджетов;

г) нужды, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурного наследия; нужды, связанные с реализацией градостроительных проектов, генеральных планов городов и иных населенных пунктов и т.п.

д) все вышеперечисленные.

**6. Решение о принудительном изъятии земельного участка, находящегося в частной собственности, может быть принято:**

а) Президентом Республики Беларусь;

б) Советом Министров Республики Беларусь;

в) Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь;

г) Комитетом государственного контроля Республики Беларусь;

д) судом.

**7. Требуется ли согласие лица при изъятии у него земельного участка для государственных нужд?**

а) нет;

б) да, во всех случаях;

в) да, только в случае изъятия земельного участка для строи­тельства объекта торговли;

г) да, только в случае изъятия земельного участка для строитель­ства многоквартирного жилого дома повышенной комфортности;

д) да, если земельный участок изымается без соответствующей компенсации.

**8. В течение какого срока возвращается сумма задатка непо­бедившим участникам аукциона по продаже земельных участков в частную собственность?**

а) в течение 20 банковских дней;

б) в течение 15 рабочих дней;

в) в течение 10 рабочих дней со дня представления в местный исполком протокола о результатах аукциона;

г) в течение 5 рабочих дней со дня представления в местный исполком протокола о результатах аукциона;

д) в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона.

**9. Какие из нижеперечисленных государственных органов или должностных лиц не вправе принимать решения о предоставлении земельных участков?**

а) Президент Республики Беларусь;

б) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь; председатель Государственного комитета по имуществу Рес­публики Беларусь;

в) районный исполнительный комитет;

г) областной исполнительный комитет;

д) все вышеперечисленные.

**10. Укажите возможные правовые последствия неподписания протокола о результатах аукциона по продаже земельных участ­ков в частную собственность со стороны победителя:**

а) аннулирование результатов аукциона в отношении этого побе­дителя; внесенный победителем задаток не возвращается;

б) возврат победителю суммы задатка в течение 5 банковских дней;

в) возврат победителю суммы специального сбора за участие в аукционе;

г) победитель уплачивает комиссии по проведению аукциона штраф в размере 15 % от начальной цены земельного участка;

д) все вышеперечисленные.

**Нормативные правовые акты:**

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

2. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

3. Положение о порядке выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (в ред. от 11.02.2015 № 96) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2015.

4. 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 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. 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 (в ред. от 11.02.2015 № 96) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

6. 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 (в ред. от 11.02.2015 № 96) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

7. 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 (в ред. от 11.02.2015 № 96) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

8. 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 (в ред. от 11.02.2015 № 96) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Элек­тронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

9. 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 (в ред. от 11.02.2015 № 96)// КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Элек­тронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой ин­форм. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

10. 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 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

12. Положение о порядке формирования и предоставления зе­мельных участков для размещения объектов недвижимого имуще­ства, обслуживания подлежащего продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности: утв. Указом Президента РеспюБеларусь, 27 дек. 2007 г., №667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература**

1. Бакиновская, О.А. Возникновение права на земельный участок / О.А. Бакиновская // Управление в социальных и экономических системах: Материалы VI респ. науч.-практ. конф., г. Минск, 20-21 дек. 2001 г.: Докл. и сообщения: в 3т. - Минск: МИУ, 2002. -Т. 2. - С. 11-13.

2. Бакиновская, О.А. Основания возникновения прав на земли городов / О.А. Бакиновская // Управление в социальных и экономических системах: Материалы XIV междунар. науч.-практ. конф., , Минск, 11 дек. 2005 г. / редкол.: Н.В. Суша (пред.) [и др.]. - Минск: Изд-во Минск, ин-та упр., 2005. - С. 179-181.

3. Бакиновская, О.А. Особенности возникновения и прекращения прав на земли городов / О.А. Бакиновская // Вестник Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. - 2005. - № 21. - С. 55-61.

4. Гаврилюк, М.Н. О нормировании предельных размеров земельных участков / М.Н. Гаврилюк, А.В. Лащенов // Государство и право. - 2004. - № 7. - С. 100-103.

5. Гаев, А. Определение размеров земельных участков при их предоставлении и передаче / А. Гаев // Земля Беларуси. - 2003. - №2. - С. 24-25.

6. Дедова, Н.А. Предоставление земель; изъятие земель: правовое регулирование в условиях экономической реформы: автореф. дис.... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н.А. Дедова / МГУ. - М., 1995. -23 с.

7. Капчан, Е. Порядок изъятия и предоставления земельных участков: законодательное регулирование / Е. Капчан // Библиотечка журнала «Юрист». Право и бизнес. - 2008. - № 4.

8. Каравай, А.В. Изъятие земельных участков для государст­венных нужд: условия и правовые последствия /А.В. Каравай // Право Беларуси. - 2004. - № 45. - С. 86-91.

9. Куделич, Е. О предоставлении земельных участков в Республике Беларусь / Е. Куделич // Юстиция Беларуси. - 2008. - № 4.

10. Назимкина, О.В. Виды прав на землю и основания их возникновения / О.В. Назимкина // Государство и право. - 1999. №8. - С. 42-48.

11. Скородулина, А. Земельные отношения при реорганизации юридического лица / А. Скородулина // Библиотечка журнала «Юрист». Право и бизнес. - 2008. - № 4.

12. Сыродоев, Н.А. Возникновение прав на землю / Н.А. Сыродоев // Государство и право. - 2004. - № 10. - С. 65-72.

**Тема 6:Правовое регулирование оборота земельных участков.**

**Цель практического занятия:** изучить особенности правового регулирования отношений по купле-продаже, обмену, дарению земельных участков, ренте, ипотеке, залогу права аренды, наследованию, переходу и сохранению права на земельные участки в Республике Беларусь.

**Основные вопросы:**

1. Понятие и особенности совершения сделок с земельными участками в Республике Беларусь.

2. Ипотека земельных участков. Залог права аренды земельного участка.

3. Особенности наследования земельных участков.

4. Переход и сохранение права на земельные участки.

**Опорный конспект**

***1. Понятие и особенности совершения сделок с земельными участками. Отчуждение земельных участков***

Согласно ст. 47 Кодекса о земле земельные участки, находящие­ся в частной собственности, могут быть предметом договоров куп­ли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки и переходить по наследству в соответствии с гражданским законодательством с учетом установленных ограничений.

Действующий Кодекс о земле различает две группы сделок от­носительно земельных участков:

- первую группу составляют сделки, совершаемые непосредст­венно с земельными участками, к которым можно отнести куплю-продажу земельных участков, дарение, ренту, обмен, аренду, ипотеку и т.п.;

- вторую группу составляют сделки, совершаемые с правами на земельные участки, что отчетливо просматривается на примере сделок, совершаемых с правом аренды земельного участка, напри­мер, по предоставлению права аренды земельных участков в залог, внесению права аренды земельного участка в уставный фонд хозяйственного общества или товарищества и т.п.

Общие правила совершения сделок с земельными участками предусмотрены ст. 47 Кодекса о земле, к которым, в частности, относятся:

1. запрет на изменение целевого назначения земельного участка при совершении сделки с земельным участком,
2. обяза­тельное наличие документа, удостоверяющего право на земельные участки,
3. согласие собственника земельного участка – в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

Согласно ст. 70 Кодекса о земле собственники земельных уча­стков при совершении сделок с земельным участком, арендаторы земельных участков при предоставлении арендованного земель­ного участка в субаренду, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другим лицам, использовании права аренды земельного участка в качестве предмета залога, вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в том числе земельных сервитутах.

В ст. 5 Кодекса о земле закреплен принцип единства судьбы зе­мельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений).

В ст. 51 Кодекса о земле сфера действия принципа единства при буквальном толковании ограничена частной собственностью на землю: земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными консервированными капитальными строениями, и наоборот капитальные строения, в том числе незавершенные законсервированные читальные строения, могут отчуждаться только вместе с земельными участками, за исключением продажи строений на снос. Системный анализ ряда иных статей Кодекса о земле позволяет делать вывод о более широком содержании принципа единства, охватывающего взаимосвязь не только самого земельного участка и капитального строения как объектов гражданских прав, но и взаимосвязь иных вещных прав (кроме права собственности) на земельные участки с правами на капитальные строения (см. схему 3 на с. 98). Сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, а также сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются в письменной форме в порядке, установлен­ном гражданским законодательством, и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о госу­дарственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Сделки, совершенные с несоблюдением формы или требования о государственной регистрации сделок с земельными участками, являются ничтожными. К ничтожным относятся также следующие сделки с земельными участками или правами на них:

- если отсутствуют документы, удостоверяющие права на зе­мельные участки;

- если совершается сделка с земельным участком, предостав­ленным в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование или в аренду (за исключением допускаемых законодательством сделок с правом аренды земельного участка).

**Предметом купли-продажи** является обособленный земельный участок, принадлежащий субъекту на праве частной собственности. На продаваемый земельный участок субъект должен иметь свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации.

Юридические лица могут отчуждать земельные участки, нахо­дящиеся у них в собственности, не только тем юридическим лицам, которые имеют право на получение в собственность такого земель­ного участка, и при сохранении его целевого назначения, но о физическим лицам, имеющим такие права согласно Указу Президента Республики Беларусь №431 от 23.09.2011 г. Кроме того, сделка по отчуждению может быть совершена с местным исполкомом.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальны­ми строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными закон­сервированными капитальными строениями. Жилые дома, дачи, са­довые домики и иные капитальные строения (здания, сооружения), а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности. Исключения составляют случаи продажи жилых домов, дач, садовых домиков и иных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на снос.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности граж­дан и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, могут отчуждаться:

- сельскому, поселковому исполкому либо

- гражданину Республики Беларусь, зарегистрированному по месту жительства в сельском населенном пункте, поселке городско­го типа, где расположены отчуждаемые земельные участки.

Не допускается отчуждение предоставленных в частную собст­венность для строительства капитальных строений (зданий, соору­жений) земельных участков (купля-продажа, мена, рента, дарение) до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения, за исключением:

- отчуждения земельных участков соответствующему исполкому в соответствии с его компетенцией;

- отчуждения земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями;

- отчуждения земельных участков, приобретенных на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность.

**Сторонами договора купли-продажи** являются продавец и по­купатель. *Продавцом* выступает собственник земельного участка либо лицо, им уполномоченное. *Покупателем* земельного участка, находящегося в частной собственности гражданина Республики Беларусь, может быть:

1) гражданин Республики Беларусь или юридическое лицо Республики Беларусь;

2) сельский, поселковый, городской и районный исполнитель­ный комитет.

При совершении сделки купли-продажи земельного участка про­давец или покупатель не может изменить его целевое назначение и режим использования земель (водоохранные и санитарно-защитные зоны, право проезда по участку для технического обслуживания или ремонта зданий, сооружений, наземных и подземных комму­никаций и другие условия использования).

**Цену и условия оплаты** стороны определяют по договоренности. Вместе с тем ст. 31 Кодекса о земле предусматривает, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости, действующей на дату подачи ими заявления о предоставлении земельного участка в частную собственность, исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

При предоставлении земельных участков в частную собственность по результатам аукциона их стоимость определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

За равноценные земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, находившихся в частной собственности, плата не взимается.

Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при их возмездном отчуждении устанавливается в соответствующих договорах, а при отчуждении местным исполнительным комитетам – в соответствующих решениях данных исполнительных комитетов и не может быть ниже кадастровой стоимости этих земельных участков, определенной исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь соответственно на дату подписания договора или принятия решения. Отчуждение местным исполнительным комитетам земельных участков, за которые собственниками при их предоставлении была внесена часть кадастровой стоимости, производится по цене, соответствующей этой части кадастровой стоимости, определенной исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату принятия решения о прекращении права частной собственности на земельный участок.

Что касается **дарения земельных участков,** находящихся в ча­стной собственности, то здесь действуют общие правила о купле-продаже участка с учетом безвозмездности сделки. Земельный участок, находящийся в частной собственности, также может быть предметом **мены и ренты.**

1. ***Ипотека земельных участков. Залог права аренды земельного участка***

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком, а в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь, – по иным договорам, заключаемым с другими организациями (ЕБРР, МФК).

В целях развития системы кредитования в Республике Беларусь Указом Президента Республики Беларусь от 02.06.2009 № 276 «Об отдельных вопросах банковской деятель­ности и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь» (в ред. от 03.08.2010 № 402) установлено, что залогодержателями земельных участков, находящихся в частной собственности, и права аренды земельных участков могут быть банки, имеющие специальное разрешение (лицензию) на осуще­ствление банковской деятельности в части осуществления банков­ской операции по размещению привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности, международная финансовая корпорация (МФК) и Ев­ропейский банк реконструкции и развития (ЕБРР). МФК и ЕБРР могут быть залогодержателями, если они заключают договоры займа с резидентами Республики Беларусь. Законодательными актами Президента Республики Беларусь могут быть определены иные организации-залогодержатели.

Залогодателями земельных участков могут быть лица, которым земельные участки предоставлены в частную собственность, а залогодателями права аренды земельных участков - арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата. Не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государ­ственной собственности.

Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), находящиеся в частной собственности, или право аренды земельных участков, предоставленных для этих целей, могут являться предметом ипотеки или залога до завершения строительства указанных строений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Капитальные строения (здания, сооружения) или незавершенные законсервированные капитальные строения, временные строения, возведенные на земельных участках, являющихся предметом ипотеки (право аренды которых является предметом залога), признаются находящимися в ипотеке или залоге. При этом изменения в договоры об ипотеке или залоге не вносятся.

При передаче в ипотеку земельного участка или в залог права аренды земельного участка (доли в праве собственности или аренды на земельный участок, зарегистрированной в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним), на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, одновременно в ипотеку передается это капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение (доля в праве собственности на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение либо изолированное помещение в капитальном строении (здании, сооружении)).

Стоимость земельного участка, находящегося в частной собственности и являющегося предметом ипотеки, не может быть ниже его кадастровой стоимости.

Предметом ипотеки или залога не может быть земельный участок или право аренды земельного участка с расположенным на земельном участке капитальным строением (зданием, сооружением), если на это строение в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Право аренды земельного участка может являться предметом залога, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата.

Ипотека капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, расположенного на арендуемом земельном участке, плата за право заключения договора аренды которого не взималась, осуществляется без передачи в залог права аренды такого земельного участка.

Залогодателями земельных участков могут быть лица, у которых земельные участки находятся в частной собственности, а залогодателями права аренды земельных участков – арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата.

Залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков могут быть банки, соответствующие требованиям, определяемым Президентом Республики Беларусь, а также иные организации в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь.

Обращение взыскания на земельный участок или право аренды земельного участка и удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества в случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства осуществляются в порядке, установленном законодательством.

1. ***Наследование земельных участков***

Наследование земельных участков, находящихся в частной соб­ственности, осуществляется по общим нормам гражданского права, с учетом нижеследующих особенностей. Кодекс о земле жестко регламентирует сроки оформления наследниками своих прав на унаследованные земельные участки. Так, наследники земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, обязаны обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства (общий срок - 6 месяцев со дня открытия наследства, специальные сроки установлены для случаев, перечис­ленных в пп. 2 и 3 ст. 1071 ГК), но не позднее 18 месяцев со вре­мени открытия наследства. Допускается продление данного срока по постановлению суда на основании заявления наследника, но не более чем на 6 месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права частной собственности на земельный участок. К таким уважительным причинам, в частности, относятся болезнь, отсутствие в Республике Беларусь. Наследник вправе указать иную уважительную причину.

При принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя, либо доли в праве на этот участок лицами, которым не перешли по наследству распо­ложенные на данном земельном участке жилой дом либо квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, наследника­ми жилого дома либо квартиры в блокированном жилом доме, дачи либо садового домика таким лицам выплачивается в соответствии с постановлением суда денежная компенсация, равная кадастровой стоимости земельного участка либо доли в праве на этот земельный участок на момент открытия наследства.

Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, может осуществляться по закону или по завещанию.

Наследники земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении граждан, обязаны по истечении срока для принятия наследства (см. выше), но не позднее 18 месяцев со времени его открытия обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо в Минский городской, городской (города областного подчинения), районный, сельский, поселковый исполком согласно его компетенции за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду. Этот срок может быть продлен соответ­ствующим местным исполкомом по заявлению наследника, но не более чем на 6 месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком или за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду. Критерии, которым должна отвечать уважительная причина, аналогичны вышеизложенным.

1. ***Переход и сохранение права на земельные участки***

При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права на земельные участки, на которых они расположены. При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках, или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды земельного участка на оставшийся срок аренды соответствующего земельного участка.

Не требуется принятие решения областного, Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него либо доли в праве на земельный участок в случае перехода права на расположенные на нем капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом не изменяются целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы. В этих случаях государственная регистрация перехода права на земельный участок осуществляется в установленном законодательством порядке на основании документов, представленных для осуществления государственной регистрации перехода права на такое капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты.

При переходе права на расположенное на земельном участке капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу. При изменении в указанных случаях вида вещного права на земельный участок соответствующий исполнительный комитет принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу без изготовления проекта отвода этого участка.

При реорганизации юридического лица, у которого земельный участок находится в частной собственности либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам) в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом переходит право частной собственности либо аренды на земельный участок.

Если при реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, у которого земельный участок находится в частной собственности, производится деление земельного участка, возникновение и прекращение прав на прекращающий существование и создаваемые земельные участки осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, в соответствии с разделительным балансом.

Если при реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, у которого земельный участок находится в частной собственности, создается государственное юридическое лицо, после принятия решения о реорганизации реорганизуемое юридическое лицо обязано обратиться в государственный орган, принявший решение о предоставлении земельного участка, с заявлением об изменении вида вещного права на земельный участок.

При реорганизации юридического лица, у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка не взималась плата, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам) право постоянного или временного пользования либо аренды на земельный участок переходит на основании решения государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 года, Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, – по решению районного исполнительного комитета.

Если при реорганизации юридического лица, у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, независимо от того, взималась плата за право заключения договора аренды земельного участка либо не взималась, производится деление этого земельного участка в случаях, предусмотренных частью первой статьи 10 КоЗ, возникновение и прекращение указанных прав на прекращающий существование и создаваемые земельные участки осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, в соответствии с решением государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 года, Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, – районного исполнительного комитета.

Если при реорганизации юридического лица, у которого земельный участок находится в частной собственности либо у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, независимо от того, взималась плата за право заключения договора аренды земельного участка либо не взималась, изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о его изъятии у реорганизуемого юридического лица и предоставлении созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам).

Возникновение, переход, прекращение прав на земельные участки, находящиеся в постоянном или временном пользовании либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка не взималась плата, с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями при реорганизации юридического лица осуществляются в соответствии с частями второй и третьей статьи 55 КоЗ.

При разрушении капитального строения (здания, сооружения), в том числе незавершенного законсервированного в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого гражданину, индиви­дуальному предпринимателю, юридическому лицу предоставлялся земельный участок, соответствующее вещное право на земельный участок сохраняется, если гражданин в течение 1 года, а индивиду­альный предприниматель, юридическое лицо в течение 6 месяцев после такого разрушения в установленном порядке приступят к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), в том числе незавершенного законсервированного, или возведению нового.

По обоснованному заявлению гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица по решению государственно­го органа в соответствии с его компетенцией этот срок может быть продлен, но не более чем на 1 год.

Ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, сохраняются при переходе права на этот земельный участок к другому лицу.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Охарактеризуйте сделки с земельными участками.

2. Опишите виды и особенности совершения сделок с земельными участками.

3. Охарактеризуйте сделки с правами на земельные участки.

4. Опишите виды и особенности совершения сделок с правами на земельные участки.

5. Возможно ли совершение сделки с частью земельного участка? Аргументируйте свой ответ.

6. Проанализируйте действие принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений при совершении сделки с землей.

7. Возможно ли отчуждение земельного участка без расположенных на нем капитальных строений?

8. Возможно ли отчуждение земельного участка с целевым назначением «строительство и обслуживание жилого дома» без соответствующего капитального строения на данном участке?

9. Опишите особенности наследования земельных участков в Республике Беларусь.

10. Может ли иностранный гражданин унаследовать земельный участок на территории Республики Беларусь, принадлежавший наследодателю на праве частной собственности?

11. Может ли лицо без гражданства унаследовать земельный участок на территории Республики Беларусь, принадлежавший наследодателю на праве частной собственности?

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Сделки с земельными участками и правами на них.
2. Особенности наследования земельных участков.

**Задание 2.** Проанализируйте п.12 Указа Президента Республики Беларусь №667.

**Задание 3.** Дайте правовую оценку ситуации: гражданин Российской Федерации желает приобрести земельный участок с расположенным на нем жилым домом, принадлежащие гражданину Республики Беларусь на праве частной собственности. Возможно ли совершение данной сделки? Свой ответ аргументируйте.

**Задание 4.** Решите задачи.

**1.** Гражданин Республики Беларусь П.П. Петухов в 1996 г. купил земельный участок для строительства и обслужива­ния жилого дома площадью 0,1 га вместе с жилым домом, располо­женные в г. Минске. В 2013 г. П.П. Петухов заключил договор займа с И.И. Ивашиным на сумму, эквивалентную 10 тыс. долл. США по курсу Национального банка Республики Беларусь. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств по договору займа указанные граждане заключили договор залога. Предметом залога был земельный участок и жилой дом. В дальнейшем П.П. Петухов отказался вернуть долг. И.И. Ивашину. И.И.Ивашин обратился в суд с исковым заявлением о принудительном изъятии земельного участка и жилого дома, принадлежащие П.П. Петрову.

*Дайте правовую оценку ситуации.*

**2.**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?*

**3.** Гражданин П.П. Петров обратился в «Белагропромбанк» с просьбой о предоставлении кредита. 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. *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.** Республиканское унитарное предприятие «Барбарис» решило продать часть участка, которая им не использовалась, ЗАО «Смарт» для строительства офиса. Между субъектами хозяйствования был заключен соответствующий договор купли-продажи, согласно усло­виям которого стоимость части участка составила 430 млн. бел. руб. На основании данного договора ЗАО «Сигма» обратилось с заявлением в Мингорисполком о выдаче разрешения на производство проектно-изыскательных работ.

Мингорисполком предъявил иск в экономический суд г. Минска обустановлении факта ничтожности сделки и применении послед­ствий ее недействительности.

*Проанализируйте ситуацию.*

**Задание 5.** Найдите правильный ответ.

**1. С земельным участком, находящимся в частной собствен­ности гражданина Республики Беларусь, не допустимо совершать следующие сделки:**

а) куплю-продажу, мену;

б) дарение;

в) ипотеку;

г) аренду;

д) внесение в качестве вклада в уставный фонд создаваемого юридического лица.

**2. Заключению сделки по отчуждению земельного участка, находящегося в частной собственности, не могут препятствовать следующие причины:**

а) наличие земельного спора по участку;

б) отсутствие документов, удостоверяющих права на земельный участок;

в) наличие запрета на отчуждение земельного участка;

г) отсутствие внешнего ограждения земельного участка;

д) наличие задолженности по платежам в бюджет.

**3. Покупателем земельного участка, находящегося в частной собственности гражданина Республики Беларусь, может быть:**

а) любое физическое лицо;

б) юридическое лицо Республики Беларусь и местный исполком;

в) гражданин Республики Беларусь;

г) местный исполком;

д) все вышеперечисленные субъекты.

**4. Допускается ли изменение целевого назначения земельного участка при заключении сделки по его отчуждению?**

а) нет;

б) да, по соглашению сторон;

в) да, с согласия местного исполкома;

г) да, с согласия территориальной организации по государствен­ной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

д) да, с согласия Государственного комитета по имуществу Рес­публики Беларусь.

**5. Укажите принцип отчуждения земельных участков и ка­питальных строений (зданий, сооружений), расположенных на этих участках:**

а) допускается отчуждение земельных участков без расположен­ных на нем капитальных строений (зданий, сооружений);

б) допускается отчуждение капитальных строений (зданий, сооружений) без одновременного отчуждения соответствующего земельного участка без ограничений;

в) отчуждение земельных участков и капитальных строений (зданий, сооружений) должно осуществляться одновременно;

г) допускается отчуждение земельных участков без расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений) с предварительного разрешения местного исполкома;

д) не допускается отчуждение капитальных строений (зданий, сооружений) на снос без одновременного отчуждения соответствующего земельного участка.

**6. В каких случаях допускается отчуждение находящихся в частной собственности граждан земельных участков до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения?**

а) в любых случаях;

б) в случаях, установленных Советом Министров Республики (Беларусь;

в) в случае продажи близким родственникам;

г) в случае дарения близким родственникам;

д) в случае одновременного отчуждения незавершенных строительством законсервированных капитальных строений.

**7. Покупателем земельного участка, находящегося в частной собственности негосударственного юридического лица, может быть:**

а) любое физическое лицо;

б) негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь;

в) индивидуальный предприниматель;

г) международная организация;

д) иностранное государство.

**8. Покупателем земельного участка, находящегося в частной собственности иностранного гражданина, не может быть:**

а) любое физическое лицо;

б) негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь;

в) гражданин Республики Беларусь;

г) местный исполком;

д) все вышеперечисленные.

**9. В качестве залогодержателя земельного участка может выступать:**

а) любой субъект;

б) граждане и юридические лица Республики Беларусь, кото­рые могут быть частными собственниками земли на территории Республики Беларусь;

в) банк Республики Беларусь при условии наличия доли госсоб­ственности в уставном фонде;

г) любой иностранный банк;

д) банк Республики Беларусь, по перечню, установленному Президентом РБ, имеющий лицензию на соверше­ние банковских операций.

**10. В какой форме заключается договор об ипотеке земельно­го участка, находящегося в частной собственности гражданина Республики Беларусь?**

а) в устной форме;

б) в письменной или устной форме;

в) в письменной форме, удостоверяется нотариально или ре­гистратором и регистрируется в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка;

г) в письменной форме, удостоверяется нотариально и реги­стрируется в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения земельного участка, а также в Государствен­ном комитете по имуществу Республики Беларусь;

д) в письменной или устной форме, удостоверяется регистрато­ром территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахо­ждения земельного участка и регистрируется этой организацией.

**Нормативные правовые акты:**

1. О нотариате и нотариальной деятельности: Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-З (в ред. от 04.01.2014 №105-З ) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

2. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр пра­вовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

3. Об особенностях проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 окт. 2008 г., № 1599 (в ред. от 23.01.2014 № 59) // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

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 (в ред. от 15.04.2013 № 186) // КонсультантПлюс: Беларусь. Тех­нология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. Об утверждении форм документов: постановление Госком­имущества Респ. Беларусь, 23 апр. 2008 г., № 29 (в ред. от 29.06.2013 № 36) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Сыродоев, Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков / Н.А. Сыродоев // Государство и право. - 1999. - № 9. -С. 41-52.

2. Тарасов, А.В. Некоторые проблемные вопросы теории и практики залога арендных прав / А.В. Тарасов // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2010.

3. 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.

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

5. Эйриян, Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками / Г. Эйриян // Хозяйство и право. - 2004. -№ 9. - С. 62-73.

6. Эйриян, Г. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение / Г. Эйриян // Хозяйство и право. - 2003. - № 10. - С. 106-114.

**Тема 7: Государственное регулирование земельных отношений.**

**Цель практического занятия:** изучить систему государственных органов (должностных лиц), участвующих в процессе регулирования земельных правоотношений. Изучить компетенцию государственных органов и должностных лиц, осуществляющих государственное регулирование в области использования и охраны земель. Проанализировать особенности государственного регулирования отношений в области использования и охраны земель. Рассмотреть организационно-правовые механизмы охраны и использо­вания земель.

**Основные вопросы:**

1. Понятие и общая характеристика государственного регулиро­вания и управления в области использования и охраны земель.

2. Система и компетенция органов государственного регулиро­вания и управления в области использования и охраны земель.

3. Организационно-правовые механизмы охраны и использо­вания земель.

4. Экономико-правовое обеспечение охраны и использования земель.

**Опорный конспект**

***1. Понятие и общая характеристика государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель***

Регулирование важнейших общественных отношений, в том числе и земельных, осуществляется с помощью различных право­вых институтов и норм, организационного, экономического и иных механизмов.

Основным звеном организации и регулирования земельных отно­шений служит государство, поскольку земля, прежде всего, является публичным достоянием, обеспечивающим благополучие населения, кроме того, земля рассматривается как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространст­венная материальная основа хозяйственной и иной деятельности. Поэтому ведущей формой управления в области использования и охраны земель является государственное управление.

**Государственное управление землями** является неотъемлемой составной частью государственного управления в целом и пред­ставляет собой урегулированную нормами права исполнительно-распорядительную деятельность государственных органов по орга­низации рационального использования, охраны земель, обеспече­нию соблюдения земельного законодательства всеми субъектами земельных отношений.

**Цель** государственного управления - обеспечение рационального использования и охраны земель.

**Объектом** государственного управления являются все земли Республики Беларусь, независимо от форм собственности и пра­вовых форм использования земли. Поэтому система государствен­ного управления едина по отношению ко всем категориям и видам земель, распространяется на деятельность всех землевладельцев, землепользователей и собственников земли.

Ведущими **принципами** государственного управления землями являются:

- принцип устойчивого развития, который включает в себя пре­доставление широких земельных полномочий местным исполни­тельным комитетам;

- стабильность целевого назначения земель;

- сохранение сельскохозяйственных земель, недопущение их необоснованного перевода в иные категории и др.

Содержание государственного управления в области использо­вания и охраны земель проявляется в создании государственных органов и законодательном наделении их соответствующей компе­тенцией; закреплении форм и методов управления, а также функ­ций (организационно-правовых механизмов) управления.

***2. Система и компетенция органов государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель***

В соответствии со ст. 23 Кодекса о земле государственное регу­лирование *и управление в области использования и* охраны земель осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные специально уполномоченные республи­канские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты согласно их ком­петенции.

Органы управления в области использования и охраны земель подразделяются на органы общей и специальной компетенции.

К государственным органам **общей компетенции** относятся:

- Президент Республики Беларусь;

- Совет Министров Республики Беларусь;

- местные исполнительные комитеты.

Являясь субъектом земельных отношений, Президент Респуб­лики Беларусь осуществляет принадлежащие ему полномочия, свя­занные с государственным регулированием и управлением в облас­ти использования и охраны земель. Согласно ст. 24 Кодекса о земле Президент Республики Беларусь:

определяет единую государственную политику;

устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;

устанавливает порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам;

устанавливает случаи, когда запрещается изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для размещения объектов недвижимого имущества;

устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

согласовывает место размещения земельных участков при необходимости их изъятия и предоставления из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) для целей, не связанных с назначением этих земель;

устанавливает случаи, когда граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица освобождаются от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь и законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь также относится к субъ­ектам земельных отношений и наряду с Президентом Республики Беларусь является республиканским органом государственного регу­лирования и управления в области использования и охраны земель.

В области использования и охраны земель в соответствии со ст. 25 Кодекса о земле Совет Министров Республики Беларусь:

обеспечивает проведение единой государственной политики;

утверждает региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства областей и обеспечивает их реализацию;

утверждает перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, в границах которых земельные участки не подлежат предоставлению в частную собственность;

устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

устанавливает порядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

устанавливает порядок изменения целевого назначения земельных участков;

определяет порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков;

устанавливает порядок определения размеров убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости либо землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, а также перечень организаций, осуществляющих определение размеров таких убытков, и порядок их возмещения;

устанавливает порядок определения, размеры подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;

устанавливает порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;

устанавливает порядок определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов;

утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

в соответствии с решениями или по поручению Президента Республики Беларусь заключает договоры о приобретении земельных участков или принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков иностранным юридическим лицам и их представительствам, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, КоЗ, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Компетенция местных исполнительных комитетов в области использования и охраны земель определена в ст. 27-30 Кодекса о земле. Данные органы принимают решения об изъятии и пре­доставлении земельных участков; осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель; разрешают земель­ные споры и т.д.

К государственным органам **специальной компетенции** по управлению землями относятся те органы государства, которые специально уполномочены выполнять соответствующие управлен­ческие функции. Специальное государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель осуществляет **Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.**

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь является специально уполномоченным республиканским органом государственного регулирования и управления в области использо­вания и охраны земель. В соответствии со ст. 26 Кодекса о земле Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь в об­ласти использования и охраны земель:

проводит единую государственную политику;

устанавливает порядок проведения работ по установлению (восстановлению) и закреплению границ земельных участков;

обеспечивает разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц;

устанавливает порядок проведения землеустройства, организует его проведение;

устанавливает порядок информационного обеспечения и автоматизации землеустройства, в том числе средствами земельно-информационной системы;

обеспечивает проведение мониторинга земель;

обеспечивает проведение кадастровой оценки земель, земельных участков;

обеспечивает ведение государственного земельного кадастра;

устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земель, земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;

устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь осуществляет возложенные на него полномочия непосредственно и (или) через подчиненные ему организации.

К иным **специально уполномоченным республиканским органам государственного регулирования и управления** в области исполь­зования и охраны земель можно отнести Министерство природ­ных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, Министерство архитектуры и строительства Республи­ки Беларусь, Министерство лесного хозяйства Республики Бела­русь, Министерство транспорта и коммуникаций Республики Бе­ларусь и др.

***3. Организационно-правовые механизмы охраны и использования земель***

Для обеспечения рационального использования и охраны земель существенное значение имеет наличие закрепленных в законода­тельстве средств, при помощи которых достигается результативное воздействие на общественные земельные отношения.

Основными **организационно-правовыми механизмами** в области рационального использования и охраны земель являются:

планирование использования и охраны земель;

мониторинг земель;

распределение и перераспределение земель;

учет земель и ведение государственного земельного кадастра;

землеустройство;

государственный контроль в области использования и охраны земель;

государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними.

**Планирование** использования и охраны земель вытекает из по­требности рационального и эффективного использования и охраны земель и позволяет обеспечить научно-обоснованное сочетание экологических, экономических, социальных интересов.

Планирование действий в целях обеспечения рационального и эффективного использования и охраны земель предполагает разра­ботку территориальных комплексных схем, программ, мероприятий в области земельных отношений. Планирование осуществляется в целях определения долгосрочной перспективы развития территории на основе социально-экономических программ и утвержденной в установленном порядке землеустроительной, градостроительной, природоохранной и иной документации.

Интенсивный характер землепользования и особая роль зем­ли как компонента природной среды определили потребность постоянного наблюдения за ее состоянием путем организации и ведения мониторинга земель. Мониторинг земель является видом мониторинга окружающей среды и предназначен для обеспечения органов государственного управления, граждан и юридических лиц сведениями о земле в целях организации ее рационального исполь­зования и охраны, осуществления других мероприятий, связанных с использованием земель.

**Мониторинг земель** согласно ст. 1 Кодекса о земле - система наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений состояния земель под воздействием антропогенных и (или) при­родных факторов. Организация проведения мониторинга земель осуществляется Государственным комитетом по имуществу Респуб­лики Беларусь за счет средств республиканского бюджета.

**Распределение и перераспределение земель** является важным организационно-правовым механизмом охраны и использования земель, в процессе осуществления которого определяется правовой режим земель. Распределение и перераспределение земель пред­ставляет собой совокупность действий государственных органов, направленных на возникновение, изменение и прекращение прав на землю.

Осуществление распределения и перераспределения земель ба­зируется на ряде важных принципов:

- предоставление земельных участков с учетом приоритетного использования земель сельскохозяйственного назначения для сель­скохозяйственных нужд;

- предоставление земельного участка конкретному лицу осуществляется соответствующими органами в пределах их компетенции те его изъятия;

- земельные участки предоставляются с обязательным указанием целей, условий пользования и в оптимальных размерах;

- собственники, пользователи и владельцы земли имеют право выбора земельного участка, который предоставляется взамен изымаемого.

Правовыми формами осуществления распределения и перераспределения земель являются предоставление и изъятие земель. Предоставление и изъятие земель взаимосвязаны и рассматриваются как стороны одного процесса перераспределения. При его осуществлении государственные органы совершают совокупность действий, направленных либо на возникновение права пользования конкретным земельным участком у конкретных лиц (и соответственно на изъятие земли у прежних пользователей или из земель запаса), либо на прекращение права пользования земельными участками (и соответственно на передачу их другим лицам или возврат в земли запаса).

Являясь самостоятельными, но в то же время взаимосвязанными юридически значимыми процессами, возникающими по поводу одного и того же объекта, предоставление и изъятие земель регламентируются одним Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Указом № 667.

Важным организационно-правовым механизмом в области использования и охраны земель является **государственный учет з**емель. Учет земель является основой для осуществления иных организационно-правовых механизмов в области использования и охраны земель, поскольку от точности знаний о наличии и состоянии земель зависит эффективность планирования, распределения перераспределения земель, контроля, охраны и использования. Государственный учет земель ведется в форме кадастров.

В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле **государственный земельный кадастр** - совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков. Вопросы содержания и ведения государственного земельного кадастра урегулированы ст. 84-88 Кодекса о земле.

*Государственный земельный кадастр* состоит из:

единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

реестра цен на земельные участки;

регистра стоимости земельных участков;

реестра земельных ресурсов Республики Беларусь.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентариза­цией и кадастровой оценкой земель, земельных участков, иными землеустроительными мероприятиями, а также осуществлением государственной регистрации недвижимого имущества, прав, огра­ничений (обременении) прав на него и сделок с ним.

Государственный земельный кадастр ведется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского и местных бюджетов.

Рациональное использование земель предполагает обеспечение такого использования, при котором учитываются географические, природно-климатические, ландшафтные и почвенные характери­стики земель, потребности в создании комфортных и безопасных условий для проживания и жизнедеятельности населения в сочета­нии с интересами экономически эффективного землепользования, сохранения целостности земельных участков и предупреждения их дробления, охраны земель и других природных объектов, предупре­ждения опасных негативных изменений в их состоянии. Одним из средств обеспечения рационального землепользования являются мероприятия по землеустройству территории.

В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле **землеустройство** - комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустрои­тельных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель. Как организационно-правовой механизм управления в области использования и охраны земель землеустройство включает систему мероприятий, реализация кото­рых призвана обеспечить наиболее целесообразное, научно обосно­ванное, рациональное и эффективное землепользование.

Объектами землеустройства являются земли Республики Бела­русь, земельные контуры, а также земельные участки (ст. 77 Ко­декса о земле). Содержание и порядок проведения землеустройства регламентируются ст. 78-82 Кодекса о земле.

**Государственный контроль за использованием и охраной земель -** деятельность государственных органов, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об ране и использовании земель, осуществляемая в соответствии с законодательными актами (ст. 1 Кодекса о земле). Основные задачи государственного контроля за использованием и охраной земель состоят в обеспечении соблюдения всеми гражданами и индивидуальными предпринимателями и юридическими ли­ли установленного порядка пользования земельными участками, а также иных правил и норм, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель **осуществляется** областными, Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и его территориальными органами, иными государственными органами. Порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель урегулирован Указом Президента Республики Беларусь от 11.12.2009 № 622 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель». Земельные участки относятся к категории недвижимого имущества (ст. 130 ГК). В соответствии со ст. 131 ГК государственной регистрации подлежат недвижимое имущество, права на него и сделки с ним.

**Государственная регистрация недвижимого имущества (земельного участка)** - юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

**Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество (земельный участок) -** юридический акт признания и подтверждения государством возник­новения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.

**Государственная регистрация сделки с недвижимым имуще­ством (земельным участком)** - юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Специально уполномоченным органом государственного управ­ления Республики Беларусь в области государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними является Государственный комитет по имуществу.

С государственной регистрацией законодательство Республики Беларусь связывает момент возникновения и перехода прав на зе­мельные участки, действительность сделок с ними и перехода прав на них, гарантии защиты зарегистрированных прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Вопросы государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними получили комплексное правовое ре­гулирование в Законе Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-3 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

***4. Экономико-правовое обеспечение охраны и использования земель***

Управление и регулирование охраны и использования земель выражается в сочетании административно-правовых средств воз­действия с мерами экономического характера.

К мерам экономико-правового обеспечения охраны и исполь­зования земель относятся экономическая оценка земель; плата за предоставление прав на землю; плата за пользование земельными участками; земельный налог и арендная плата; экономическое сти­мулирование рационального использования и охраны земель.

**Экономическая оценка земель** обусловлена совершенствова­нием экономического механизма охраны и использования земель и непосредственно связана с ведением государственного земельного кадастра.

**Кадастровая оценка земель, земельных участков** представляет собой определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных зако­нодательством (ст. 1 Кодекса о земле). Кадастровая оценка земель, земельных участков подразделяется на кадастровую оценку земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов (далее – кадастровая оценка земель), и кадастровую оценку сельскохозяйственных земель земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства (далее – кадастровая оценка сельскохозяйственных земель), и проводится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета.

Кадастровая оценка земель проводится не реже чем через четыре года.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится не реже чем через десять лет. Ее результаты поддерживаются в актуальном состоянии путем ежегодной корректировки с учетом существующих состояния земель и иных условий.

Результаты кадастровой оценки земель утверждаются Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков.

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Сведения о кадастровой стоимости земель, земельных участков, полученной при проведении кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, результаты которых утверждены в порядке, предусмотренном законодательством, включаются в регистр стоимости земель, земельных участков.

Проведение кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и поддержание ее результатов в актуальном состоянии осуществляются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Исполнителей работ по проведению кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и поддержанию ее результатов в актуальном состоянии определяет Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь из числа подчиненных ему организаций.

В соответствии со ст. 31 Кодекса о земле за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций, а также за право заключения дого­воров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, **взимается плата,** за исключением предусмотренных законом случаев. Так, плата не взимается за равноценные земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, находившихся в частной собственности.

Как правило, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Бела­русь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь **по их кадастровой стоимости,** за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

**Кадастровая стоимость земельного участка -** расчетная денеж­ная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости земельных участков государст­венного земельного кадастра.

При предоставлении земельных участков в частную собствен­ность по результатам аукциона их стоимость определяется по ре­зультатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

При предоставлении земельных участков в частную собственность или в аренду для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, местные исполнительные комитеты по заявлению лица, которому предоставляется земельный участок, принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки, предоставляемые в частную собственность, или платы за право заключения договоров аренды земельных участков.

Рассрочка может быть предоставлена на срок, не превышающий пяти лет со дня приемки в эксплуатацию в установленном порядке законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса или со дня приобретения недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности. При этом до приемки в установленном порядке в эксплуатацию законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса лицом, которому предоставляется земельный участок, вносится часть платы в размере, определяемом местным исполнительным комитетом, предоставляющим рассрочку.

При предоставлении земельных участков в частную собственность для иных целей местные исполнительные комитеты имеют право принять решение о предоставлении рассрочки внесения платы (ее части) за земельные участки по обоснованному заявлению гражданина Республики Беларусь, негосударственного юридического лица Республики Беларусь, но не более чем на два года.

С момента возникновения у землепользователя права собственности или права аренды на земельный участок, в отношении которого предоставлена рассрочка внесения платы, и до полного исполнения им обязательств по внесению платы за земельный участок этот участок или право аренды на него находятся в залоге у государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка или об изменении вида вещного права на земельный участок на право собственности или право аренды. Отчуждение и (или) последующий залог земельного участка или права аренды на земельный участок, приобретенный с рассрочкой внесения платы (ее части), не допускаются до полного исполнения землепользователем этого участка обязанности по внесению платы за него.

Порядок внесения платы за земельные участки или платы за право заключения договоров аренды земельных участков в случае предоставления рассрочки определяется местным исполнительным комитетом, предоставляющим земельный участок.

**За право заключения договоров аренды** земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду без проведения аукциона, вносится плата, за исключением случаев, установленных законодательством (указаны ниже). Такая плата определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, на основании кадастровой стоимости земельного участка, действующей на дату подачи заявления заинтересованного лица о предоставлении ему земельного участка в аренду, исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления.

Плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду по результатам аукциона, определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены права заключения договоров аренды земельных участков, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды, установленных Советом Министров Республики Беларусь для определения платы за право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Не взимается плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых:

государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) – для осуществления их задач и функций, предусмотренных законодательством;

сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям – для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям соответствующих исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, – для ведения лесного хозяйства;

религиозным организациям – для строительства и (или) обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – для строительства и (или) обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров;

гражданам – для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством – для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

садоводческим товариществам, гражданам – для коллективного садоводства, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, если требуется предоставление им для тех же целей другого земельного участка взамен изымаемого (в том числе взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии, за исключением случаев, установленных законодательными актами);

гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при обращении за оформлением документов, удостоверяющих права на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), зарегистрированные организацией по государственной регистрации квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), незавершенные законсервированные капитальные строения, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеется договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое право или основание), за исключением случаев, когда такая плата взималась при предоставлении этих участков в аренду для строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

собственникам имущества совместного домовладения, товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения – для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения;

инвесторам и (или) организациям, в установленном порядке созданным в Республике Беларусь этими инвесторами либо с их участием, после заключения инвестиционного договора между инвестором и Республикой Беларусь и его регистрации в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь – для строительства объектов, предусмотренных инвестиционным проектом;

организациям, а также индивидуальным предпринимателям, осуществляющим сбор, сортировку (разделение по видам), подготовку к обезвреживанию и (или) использованию вторичных материальных ресурсов, – для размещения приемных пунктов вторичного сырья, объектов сортировки, обезвреживания, переработки коммунальных отходов и объектов захоронения твердых коммунальных отходов;

иным лицам в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

**Использование земли в Республике Беларусь является плат­ным** (ст. 32 Кодекса о земле). В ст. 32 Кодекса о земле конкрети­зируется принцип платности землепользования, установленный ст. 5 Кодекса о земле в качестве основного принципа земельных отношений. Принцип платности использования земли имеет целью стимулировать рациональное использование, охрану и освоение земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования в разных регионах, на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах.

Земельное законодательство Республики Беларусь в качестве **форм платы** за использование земли предусматривает **земельный налог или арендную плату.** Следует отметить, что правовая природа этих платежей различна: арендная плата - результат добровольного соглашения участников договора, налог - обязательный безуслов­ный платеж, взимаемый государством с собственников, владельцев и пользователей.

За пользование земельными участками, находящимися в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании, уплачивается земельный налог в со­ответствии с налоговым законодательством.

За пользование земельными участками, находящимися в аренде, уплачивается арендная плата. Размер арендной платы за пользова­ние земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяется договором аренды земель­ного участка.

Порядок взимания арендной платы за земельные участки, на­ходящиеся в государственной собственности, устанавливается Президентом Республики Беларусь (Указ Президента Республики Беларусь от 01.03.2010 № 101 «О взимании арендной платы за зе­мельные участки, находящиеся *в* государственной собственности» и Указ Президента Республики Беларусь от 13.08.2010 № 420 «Об отдельных вопросах взимания земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной соб­ственности»).

**Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель** направлено на повышение заинтересованности землепользователей в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, на защиту земель от негативных последствий хозяйственной и иной деятельности. Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель включает:

выделение средств из республиканского или местного бюджета для восстановления земель, нарушенных не по вине землепользо­вателей;

предоставление льготных кредитов;

поощрение за улучшение качества земель, повышение плодоро­дия почв и продуктивности земель лесного фонда, производство экологически чистой продукции и др.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Дайте правовую характеристику государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель в Республике Беларусь.

2. Охарактеризуйте систему органов государственного регулиро­вания и управления в области использования и охраны земель.

3. Проанализируйте компетенцию органов государственного регулиро­вания и управления в области использования и охраны земель.

4. Проведите сравнительный анализ компетенции Президента Республики Беларусь и Совета Министров в области использования и охраны земель.

5. Охарактеризуйте планирование как основной организационно-правовой механизм охраны и использо­вания земель.

6. Охарактеризуйте мониторинг земель как основной организационно-правовой механизм охраны и использо­вания земель.

7. Охарактеризуйте распределение и перераспределение земель как основной организационно-правовой механизм охраны и использо­вания земель.

8. Охарактеризуйте учет земель и ведение государственного земельного кадастра как основные организационно-правовые механизмы охраны и использо­вания земель.

9. Охарактеризуйте землеустройство как основной организационно-правовой механизм охраны и использо­вания земель.

10. Охарактеризуйте государственный контроль как основной организационно-правовой механизм охраны и использо­вания земель.

11. Охарактеризуйте государственную регистрацию как основной организационно-правовой механизм охраны и использо­вания земель.

12. Что относится к мерам экономико-правового обеспечения охраны и использования земель.

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Система органов государственного регулиро­вания и управления в области использования и охраны земель.

2. Организационно-правовые механизмы охраны и использо­вания земель.

3. Меры экономико-правового обеспечения охраны и использования земель.

**Задание 2.** Подготовьте презентацию на тему «Платежи за зем­лю и их виды».

**Задание 3.** Решите задачи.

**1.** В процессе проверки Гомельской областной прокуратурой было установлено, что в одном из районов области осуществлялось пре­доставление земельных участков без учета их размеров, без изъятия у прежних землепользователей и оформления прав на землю.

*Могут ли данные действия быть квалифицированы как наруше­ния земельного законодательства?*

*Если да, то укажите нормы земельного законодательства, кото­рые были нарушены.*

**2.** Общественный инспектор охраны природы С.С. Смирнов в ходе осуществления общественного контроля в области охраны окружающей среды установил, что гражданин Н.Новожилов в 2009 г. приобрел земельный участок для строительства жилого дома, но к застройке не приступил, земельный участок зарос сорняками.

*Имеет ли место нарушение норм земельного законодательства?*

**3.** Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь принял решение о предоставлении ООО «Трайпл» 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?*

**4.** Гражданин П.П. Павлов решил организовать кре­стьянское (фермерское) хозяйство. Решением сельского исполни­тельного комитета ему было предоставлено на праве пожизненного наследуемого владения 90 га сельскохозяйственных земель из состава земель запаса.

*Охарактеризуйте правовые формы использования земли кресть­янским (фермерским) хозяйством.*

*Законно ли решение сельского исполнительного комитета?*

**Задание 4.** Найдите правильный ответ.

**1. Из перечисленных государственных органов выделите орган специальной компетенции, осуществляющий управление землями:**

а) Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии;

б) Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды;

в) Министерство сельского хозяйства и продовольствия;

г) Министерство лесного хозяйства;

д) Государственный комитет по имуществу.

**2. Назовите документ, удостоверяющий права на землю:**

а) удостоверение прав на землю;

б) паспорт земельного участка;

в) свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации;

г) государственный акт на землю;

д) сертификат на землю.

**3. Деятельность государственных органов, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений законо­дательства об охране и использовании земель, осуществляемая в соответствии с законодательными актами, - это:**

а) землеустройство;

б) мониторинг земель;

в) правовая охрана земель;

г) государственный контроль за использованием и охраной земель;

д) аудит в области использования и охраны земель.

**4. Совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйст­венном и ином использовании земель, земельных участков - это:**

а) мониторинг земель;

б) учет земель;

в) земельный кадастр;

г) землеустройство;

д) инвентаризация земель.

**5. Что является объектом мониторинга земель?**

а) земельный участок;

б) земли Республики Беларусь;

в) сделки с земельными участками;

г) права на землю;

д) документы, удостоверяющие права на землю.

**6. Структура государственного земельного кадастра Респуб­лики Беларусь состоит из 5 составных частей. Какая из перечис­ленных лишняя?**

а) единый реестр административно-территориальных и терри­ториальных единиц Республики Беларусь;

б) единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

в) реестр цен на земельные участки;

г) регистр стоимости земельных участков;

д) реестр земельных ресурсов Республики Беларусь;

е) регистр сделок с земельными участками.

**7. Что из перечисленного согласно действующему законода­тельству подлежит государственной регистрации?**

а) только земельные участки (их создание, изменение, прекра­щение существования);

б) только права на земельные участки (возникновение, переход, прекращение прав);

в) только сделки с земельными участками;

г) только земельные участки и сделки с земельными участками;

д) земельные участки, права на них и сделки с ними.

**8. Основным звеном организации и регулирования земельных отношений служит:**

а) Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии

б) Государственный комитет по имуществу;

в) государство;

г) Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды;

д) Министерство сельского хозяйства и продовольствия;

**9. Ведущей формой управления в области использования и охраны земель является:**

а)контроль, осуществляемый Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды;

б) административное воздействие;

в) экономический метод управления (воздействия);

г) государственное управление;

**10. Государственное управление землями является неотъемлемой составной частью государственного управления в целом и пред­ставляет собой:**

а) систему мер воздействия на нарушителей законодательства в области использования и охраны земель;

б) урегулированную нормами права исполнительно-распорядительную деятельность государственных органов по орга­низации рационального использования, охраны земель, обеспече­нию соблюдения земельного законодательства всеми субъектами земельных отношений;

в) урегулированную нормами права деятельность исключительно исполнительных комитетов по орга­низации рационального использования, охраны земель, обеспече­нию соблюдения земельного законодательства всеми субъектами земельных отношений;

г) деятельность Государственного комитета по имуществу по орга­низации рационального использования, охраны земель, обеспече­нию соблюдения земельного законодательства всеми субъектами земельных отношений.

**Нормативные правовые акты:**

1. Вопросы Государственного комитета по имуществу Респуб­лики Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 29 июля 2006 г., № 958 (в ред. от 30.06.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

3. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Беларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) //Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

4. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть): Кодекс Респ. Беларусь, 29 дек. 2009 г., № 71-3 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

5. О взимании арендной платы за земельные участки, находя­щиеся в государственной собственности: Указ Президента Респ. Беларусь, 1 марта 2010 г, № 101 (в ред. от 30.06.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

6. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 (в ред. от 04.01.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

7. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъ­ятии земельных участков для государственных нужд: Указ Прези­дента Респ. Беларусь, 2 февр. 2009 г., № 58 (в ред. от 16.12.2013) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

8. О некоторых мерах по реализации Кодекса Республики Бе­ларусь о земле: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2008 г., № 2053 (в ред. от 11.03.2010) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2012.

9. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Рес­публики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667: постановление Со­вета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (в ред. от 11.02.2015) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2015.

10. О совершенствовании контрольной (надзорной) деятель­ности в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 16 окт. 2009 г., № 510 (в ред. от 04.06.2015) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2015.

11. О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за ис­пользованием и охраной земель: Указ Президента Респ. Беларусь, 11 дек. 2009 г., № 622 (в ред. от 12.04.2013) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

12. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 (в ред. от 30.06.2014 №326) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

13. Об отдельных вопросах взимания земельного налога и аренд­ной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности: Указ Президента Респ. Беларусь, 13 авг. 2010 г., № 420 (в ред. от 21.01.2011) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

14. 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 (в ред. от 10.06.2008) // Эталон-Беларусь [Элек­тронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. -Минск, 2014.

**Литература:**

1. Андреев, Ю.Н. Изъятие (выкуп) земельных участков для публичных нужд /Ю.Н. Андреев // Аграрное и земельное пра­во. - 2009. - № 6. - С. 47-50.

2. Анисимов, А.П. Теоретические проблемы управления земель­ными ресурсами поселений по законодательству Российской Фе­дерации и субъектов Российской Федерации / А.П. Анисимов. -Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2003. - 204 с.

3. Быстрое, Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной ре­форм в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы / Г.Е. Быстрое. - Минск: БГЭУ, 2001. - 211 с.

4. Выпаханова, Г.В. Сведения о земельном участке как объекте кадастрового учета: дискуссионные вопросы в условиях измене­ния законодательства / Г.В. Выпаханова // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 6. - С. 71-72.

5. Землякова, Г.Л. Согласование и установление границ зе­мельных участков: проблемы правового регулирования / Г.Л. Зем-лякрва // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 6. - С. 66-70.

6. Каменков, В.С. Государственная регистрация земельных уча­стков, прав на них и сделок с ними / В.С. Каменков, А.В. Каменков // Право Беларуси. - 2006. - № И. - С. 36-41.

7. Капчан, Е.В. Передача земельного участка в субаренду / Е.В. Капчан // Юрист. - 2009. - № 6. - С. 64-65.

8. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингель. - Минск: Дикта, 2009. - 720 с.

9. Манкевич, И.П. Правовое регулирование государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними в Республике Беларусь и Российской Федерации / И.П. Манкевич // Менталитет славян и интеграционные процессы: история, современность, перспективы: материалы V Междунар. науч. конф., Гомель, 24-25 мая 2007 г. / М-во образования Респ. Беларусь [и др.]; под общ. ред. В.В. Кириенко. - Гомель: ГГТУ им. П.О. Сухого, 2007. - С. 187-189.

10. Панфилова, М.Р. Специфика общественного земельного контроля / М.Р. Панфилова // Аграрное и земельное право. - 2008. - № 6. - С. 100.

11. Помелов, А.С. О категориях земель / А.С. Помелов // Земля Беларуси. - 2003. - № 4. - С. 4-11.

12. Прохорова, Н.А. Понятие «управление» в земельном праве / Н.А. Прохорова // Государство и право. - 2003. - № 6. - С. 90-95.

13. Редько, И.В. Об арендной плате за земельные участки, нахо­дящиеся в государственной собственности / И.В. Редько // Налоги Беларуси. - 2009. - № 16. - С. 33-34.

14. Словарь-справочник землеустроителя / Комитет по земель­ным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь; под ред. А.С. Помелова. - Минск, 2004. - 271 с.

15. Станкевич, Н.Г. Государственная регистрация вещных прав на земельную недвижимость и сделок с ней в России и Белоруссии / Н.Г. Станкевич // Журнал российского права. - 2003. - № 12. - С.102-109.

16. Солтанович, А.В. Совершенствование законодательства в сфере изъятия и предоставления земельных участков / А.В. Солта­нович, О.В. Русецкий // Юрист. - 2009. - № 2. - С. 14-17.

17. Файзуллин, Г.Г. Некоторые проблемы государственного управления земельным фондом России в условиях рыночной эко­номики / Г.Г. Файзуллин // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 6. - С. 62-65.

18. Хоменко, О.Н. Правовое регулирование экономического обеспечения рационального использования земель: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. центр зак-ва и правовых исследо­ваний Респ. Беларусь. - Минск, 2009. - 24 с.

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

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

**Тема 8: Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с землей.**

**Цель практического занятия:** изучить институт государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними. Изучить порядок и последовательность совершения регистрационных действий, основания для отказа в приеме документов, отказа в совершении регистрационного действия. Рассмотреть, кто является субъектом государственной регистрации, что является объектом и др.

**Основные вопросы:**

1. Общие положения о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Объекты и субъекты государственной регистрации.
2. Порядок и последовательность совершения регистрационных действий.
3. Основания для отказа в приеме документов, отказа в совершении регистрационного действия.
4. Основания для государственной регистрации.
5. Удостоверение произведенной государственной регистрации

**Опорный конспект**

***1. Общие положения о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Объекты и субъекты государственной регистрации.***

В соответствии со ст. 131 ГК Республики Беларусь право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих права, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в специально уполномоченных на то органах. До введения в действие Гражданского кодекса регистрация прав на землю осуществлялась на основании правил, связанных с регистрацией документов о правах на земельные участки.

Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. № 133-З устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих **видов объектов недвижимого имущества**:

1.1. земельные участки;

1.2. капитальные строения (здания, сооружения);

1.21. незавершенные законсервированные капитальные строения;

1.3. изолированные помещения, в том числе жилые;

1.31. машино-места (машино-место – место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений);

1.4. предприятия как имущественные комплексы;

1.5. другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Правила государственной регистрации в отношении участков недр, обособленных водных объектов, лесов, многолетних насаждений, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания «река–море», космических объектов устанавливаются Правительством Республики Беларусь, если настоящим Законом, иными законодательными актами Республики Беларусь не определено иное.

Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться иные правила государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом.

**Объектами** государственной регистрации являются:

создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах (далее – права), за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь;

сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

**Субъектами** государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – республиканская организация по государственной регистрации), территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – территориальные организации по государственной регистрации), регистраторы, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (далее – правообладатели), лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (далее – кандидаты в правообладатели). В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят: специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь (Госкомимущество), республиканская организация по государственной регистрации (ГУП «Национальное кадастровое агентство»), территориальные организации по государственной регистрации.

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

-Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;

-юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;

-индивидуальные предприниматели;

-граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;

-иностранные государства.

**Государственная регистрация недвижимого имущества** – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования. Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества может быть признана недействительной только в судебном порядке.

**Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество** – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество. Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

пожизненного наследуемого владения земельным участком;

постоянного пользования земельным участком;

временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь;

оперативного управления;

хозяйственного ведения;

доверительного управления;

аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;

сервитута;

ипотеки;

ренты;

залога зарегистрированного или внесенного в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь права аренды недвижимого имущества;

залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;

ареста;

ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности;

ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений;

ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;

ограничения (обременения) прав в использовании земельных участков;

иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов Республики Беларусь или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения и удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество может быть признана недействительной только в судебном порядке.

**Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом** – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 настоящего Закона, в том числе договоры:

отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);

об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

доверительного управления недвижимым имуществом;

аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;

залога зарегистрированного или внесенного в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь права аренды недвижимого имущества;

залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;

вычленения изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);

раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;

слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;

об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;

об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь. Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь. Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом может быть признана недействительной только в судебном порядке.

**2. Порядок и последовательность совершения регистрационных действий.**

Последовательность государственной регистрации:

Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), создания незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено.

Государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены.

Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, основанием которых является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором расположены эти капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение.

Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения), либо договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.

С учетом последовательности, установленной настоящей статьей, одновременно может осуществляться государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращениянескольких прав, ограничений (обременений) прав на это недвижимое имущество и государственная регистрация нескольких сделок с ним.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним создается и ведется в **целях:**

реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;

защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;

государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;

информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых и статистических.

Ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется в соответствии со следующими **принципами:**

единообразие – ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется по единым правилам на всей территории Республики Беларусь;

достоверность – информация единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является достоверной, если судом не установлено иное;

публичность – сведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются открытыми, за исключением случаев, установленных настоящим Законом. Законодательными актами Республики Беларусь могут предусматриваться случаи обязательного письменного уведомления заинтересованных лиц о совершенном регистрационном действии;

сопоставимость и совместимость – сведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных регистрах, кадастрах, реестрах и иных информационных ресурсах.

**Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним состоит из** регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений. Законодательством Республики Беларусь к документам единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним могут быть отнесены другие документы (реестры наименований улиц и дорог, реестры адресов, регистры стоимости объектов недвижимого имущества, реестры планов развития территорий, реестры земельных ресурсов, реестры административно-территориальных единиц, другие документы).

**Порядок совершения регистрационных действий.**

прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

принятие решения о совершении регистрационных действий;

совершение регистрационных действий;

удостоверение произведенной государственной регистрации.

Регистрационные действия совершаются регистраторами территориальных организаций по государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных статьями 40, 41 настоящего Закона.

Регистрационные действия могут совершаться любым регистратором соответствующей организации по государственной регистрации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Республики Беларусь регистрационные действия должны быть совершены определенным регистратором.

При совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

запрашивать из государственных органов, иных государственных организаций сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий;

изготавливать копии документов и выписок из них, свидетельствовать их верность;

давать разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий;

назначать техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;

назначать экспертизу подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;

приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 35 настоящего Закона;

отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Закона.

Регистратор обязан оказывать лицам, обратившимся за совершением регистрационных действий, содействие в реализации их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать их о последствиях совершаемых регистрационных действий.

Регистратор, осуществляющий государственную регистрацию нотариально не удостоверенных сделок об отчуждении облагаемого налогами недвижимого имущества, принадлежащего постоянно не проживающему в Республике Беларусь гражданину Республики Беларусь, иностранному гражданину, лицу без гражданства либо не имеющему места нахождения в Республике Беларусь иностранному или международному юридическому лицу (организации, не являющейся юридическим лицом), обязан до совершения указанных регистрационных действий получить информацию от налогового органа об уплате соответствующих налогов.

1. ***Основания для отказа в приеме документов, отказа в совершении регистрационного действия.***

Регистратор **отказывает в приеме документов**, представленных для совершения регистрационного

действия, в случаях, если:

эти документы не соответствуют требованиям законодательства Республики Беларусь;

эти документы поданы ненадлежащим лицом или способом;

заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;

регистрационное действие подлежит совершению в другой организации по государственной регистрации или другим регистратором;

представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации;

представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;

содержание документов, представленных для осуществления государственной регистрации, не согласуется между собой;

указанные в заявлении о государственной регистрации имущество, право, ограничение (обременение) права, сделка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

В случае отказа регистратора в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, они возвращаются заявителю. Заявитель письменно информируется о мотивах отказа.

Статья 35. Принятие решения о совершении регистрационного действия – самостоятельно.

Регистратор **отказывает в совершении регистрационного действия** в случаях, если:

обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации, за исключением государственной регистрации возникновения, перехода прав на недвижимое имущество в порядке наследования либо на реконструируемое недвижимое имущество, осуществляемой на основании данных документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;

при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов Республики Беларусь;

имеется запись о регистрации ареста или ограничения распоряжения недвижимым имуществом, сделка или права в отношении которого заявлены к государственной регистрации, кроме случаев, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь;одновременно представлены от разных заявителей два или более заявления о государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, одних и тех же сделок, прав, ограничений (обременений) прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна. Данное основание для отказа в совершении регистрационного действия может быть применено только в случае, если в отношении двух или более заявителей не имеется иных оснований для отказа в совершении регистрационного действия.

Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты принятия решения об отказе в совершении регистрационного действия заказным письмом или под роспись при личном обращении проинформировать заявителя об этом с указанием мотива отказа, а также порядка обжалования отказа.

В случае необходимости совершения **регистрационного действия в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа**, прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором республиканской организации по государственной регистрации. Последующие этапы регистрационного действия совершаются регистраторами соответствующих территориальных организаций по государственной регистрации по указанию регистратора республиканской организации по государственной регистрации.

Решения регистраторов разных территориальных организаций по государственной регистрации должны быть одинаковые и приниматься одновременно. Моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратором республиканской организации по государственной регистрации.

1. ***Основания для государственной регистрации.***

Основания для государственной регистрации создания недвижимого имущества:

выделение вновь образованного земельного участка;

строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

строительство и консервация незавершенного капитального строения;

разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, строительство которых было осуществлено самовольно;

раздел недвижимого имущества;

слияние недвижимого имущества;

вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Основания для государственной регистрации изменения недвижимого имущества:

изменение границ земельного участка;

строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, надстройка, пристройка, перестройка которых были осуществлены самовольно;

гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

изменение назначения недвижимого имущества;

завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного объекта;

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Основания для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества:

принятие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, решения, предусматривающего прекращение существования земельного участка;

гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

раздел недвижимого имущества;

слияние недвижимого имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Основаниями для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество являются:

договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством Республики Беларусь, но не противоречащие ему;

акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством Республики Беларусь в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;

копии актов судебного исполнителя о состоявшихся торгах (о приобретении на торгах имущества), а также акты судебного исполнителя о передаче имущества взыскателю;

протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству Республики Беларусь на публичных торгах (аукционах);

иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

события, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

***5. Удостоверение произведенной государственной регистрации.***

Удостоверение произведенной государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество производится в установленном специально уполномоченным органом государственного управления порядке путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

Удостоверение государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, произведенной на основании обязательного для исполнения предписания, судебного постановления, поступивших в организацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь такими правами, производится путем направления заинтересованным лицам извещения о государственной регистрации с последующей выдачей свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

Удостоверение произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом производится в установленном специально уполномоченным органом государственного управления порядке путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки.

В случае совершения регистрационного действия моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Дайте определение понятия «государственная регистрация недвижимого имущества».

2. Дайте определение понятия «государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество».

3. Дайте определение понятия «государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом».

4. В каком случае сделка подлежит государственной регистрации?

5. С какого момента сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной?

6. В отношении каких видов объектов недвижимого имущества закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. № 133-З устанавливает правила государственной регистрации?

7. Что является объектом государственной регистрации?

8. Кто является субъектом государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

9. Охарактеризуйте порядок государственной регистрации.

10.Охарактеризуйте последовательность государственной регистрации.

11. В каких целях создается и ведется единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ)?

12. На основе каких принципов осуществляется ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

13. Из чего состоит единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

14. Раскройте порядок совершения регистрационных действий.

15. Укажите основания для отказа в приеме документов.

16. Укажите основания для отказа в совершении регистрационного действия.

17. Укажите основания для государственной регистрации.

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Объекты государственной регистрации.
2. Виды объектов недвижимого имущества, подлежащие государственной регистрации.
3. Субъекты государственной регистрации.
4. Основания для государственной регистрации.

**Задание 2.** Подготовьте презентацию (минимум 10 слайдов) по теме: «Государственная регистрация сделки с земельным участком».

**Задание 3.** Решите задачи.

**1.** И.И. Иванов, житель г. Минска, договорился с директором коммунального унитарного предприятия «Жасмин», расположен­ного в Минском районе, о выделении земельного участка размером 1 га. И.И. Иванов разъяснил, что земля ему нужна для размещения пилорамы и других построек. При этом обещал директору уни­тарного предприятия оказывать помощь хозяйству при обработке древесины.

Между УП «Жасмин» и гражданином И.И. Ивановым был заключен договор аренды земельного участка (1 га) сроком на 10 лет.

Договор аренды был представлен на регистрацию в территори­альную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, но в регистрации договора было отказано.

*Действителен ли заключенный договор аренды земельного уча­стка?*

*Правомерен ли отказ?*

Перечислите основания для отказа в приеме документов, пред­ставленных для осуществления государственной регистрации, а так­же основания для отказа в совершении регистрационного действия.

**2.** ОАО «Альянс» 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 «Альянс».

Договор был представлен на государственную регистрацию.

*Действителен ли данный договор аренды? Есть ли основания для отказа в совершении регистрационного действия?*

**Задание 4.** Найдите правильный ответ.

**1. Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества:**

а) земельные участки; капитальные строения (здания, сооружения); незавершенные законсервированные капитальные строения;

б) изолированные помещения, в том числе жилые;

в) машино-места; предприятия как имущественные комплексы и другие виды недвижимого имущества;

г) все вышеперечисленное.

**2. Объектами** **государственной регистрации являются:**

а) создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

б) возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах (далее – права);

в) сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации;

г) все вышеперечисленное.

**3. Субъектами** **государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются**:

а) республиканская организация по государственной регистрации;

б) территориальные организации по государственной регистрации;

в) регистраторы, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества; лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (далее – кандидаты в правообладатели).

г) все вышеперечисленные.

**4.** **В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят:**

а)специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь (Госкомимущество);

б) республиканская организация по государственной регистрации (ГУП «Национальное кадастровое агентство»);

в) территориальные организации по государственной регистрации;

г) все вышеперечисленные.

**5. Правообладателями и кандидатами в правообладатели в качестве субъектов государственной регистрации могут быть:**

а) Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы; иностранные государства;

б) юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;

в) индивидуальные предприниматели; граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;

г) все вышеперечисленные.

**6. Государственная регистрация недвижимого имущества** **– это:**

а) юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества;

б) юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество;

в) юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки;

г) все вышеперечисленное.

**7. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним создается и ведется в целях:**

а) реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;

б) защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;

в) государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества, а также информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых и статистических;

г) все вышеперечисленное.

**8. Ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не осуществляется в соответствии со следующими принципами:**

а) единообразие, публичность;

б) достоверность;

в) сопоставимость и совместимость;

г) платность.

**9.** **Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не включает в себя:**

а) регистрационные книги и регистрационные дела;

б) кадастровые карты;

в) регистрационные карты;

г) журналов регистрации заявлений.

**10. Основанием для отказа в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, не является:**

а) документы не соответствуют требованиям законодательства Республики Беларусь;

б) документы поданы ненадлежащим лицом или способом;

в) при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;

г) заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом.

**11.** **Основанием для отказа в совершении регистрационного действия является:**

а) при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;

б) при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов Республики Беларусь;

в) имеется запись о регистрации ареста или ограничения распоряжения недвижимым имуществом;

г) все вышеперечисленное.

**12. В случае необходимости совершения регистрационного действия в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится:**

а) регистратором республиканской организации по государственной регистрации;

б) Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь;

в) регистратором территориальной организации по государственной регистрации;

г) нет правильного ответа.

**13. Моментом государственной регистрации являются:**

а) время и дата совершения регистрационного действия;

б) время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

в) время и дата выдачи документов заявителю;

г) нет правильного ответа.

**14.** **Основанием для государственной регистрации создания недвижимого имущества является:**

а) выделение вновь образованного земельного участка;

б) строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

в) строительство и консервация незавершенного капитального строения;

г) все вышеперечисленное.

**15.** **Основанием для государственной регистрации создания недвижимого имущества не является:**

а) раздел недвижимого имущества;

б) слияние недвижимого имущества;

в) вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);

г) нет правильного ответа.

**16.** **Основанием для государственной регистрации изменения недвижимого имущества является:**

а) изменение границ земельного участка;

б) строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

в) перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

г) все вышеперечисленное.

**17.** **Основанием для государственной регистрации изменения недвижимого имущества не является:**

а) разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, надстройка, пристройка, перестройка которых были осуществлены самовольно;

б) гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

в) изменение назначения недвижимого имущества;

г) нет правильного ответа.

**18. Основанием для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества является:**

а) слияние недвижимого имущества;

б) гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

в) раздел недвижимого имущества;

г) все вышеперечисленное.

**19. Основанием для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество является:**

а) договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством Республики Беларусь, но не противоречащие ему;

б) акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством Республики Беларусь в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

в) судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;

г) все вышеперечисленное.

**20. Основанием для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество не является:**

а) копии актов судебного исполнителя о состоявшихся торгах (о приобретении на торгах имущества), а также акты судебного исполнителя о передаче имущества взыскателю;

б) протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству Республики Беларусь на публичных торгах (аукционах);

в) иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц либо события, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

г) нет правильного ответа.

**21. Удостоверение произведенной государственной регистрации производится путем выдачи заявителю:**

а) свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации;

б) удостоверения установленного образца;

в) акта о государственной регистрации;

г) государственного акта на землю.

**22. Удостоверение произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом производится:**

а) путем выдачи заявителю удостоверения установленного образца;

б) путем выдачи заявителю акта о государственной регистрации;

в) путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки;

г) нет правильного ответа.

**Нормативные правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-3 // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. -Минск, 2014.

3. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Бе­ларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

6. О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431// Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Курто, Д.А.: Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в РБ / Д.А. Курто // Вестник Академии МВД РБ. – 2011. - № 1. – С. 85 – 90.

2. Безбах, С.В.Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США / С.В. Безбах, Рос. ун-т дружбы народ. – М., 2004. – 20 с.

3. Алексеев, В.А. О понятии недвижимого имущества / В.А. Алексеев // Закон и право. – 2006. - №1. – С. 65 – 69.

4. Степанов, С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С.А. Степанов, Издательство «Статут». - М., 2004. – 222 с.

5. Станкевич, Н.Г. Сделки с недвижимостью граждан: учебник / Н.Г. Станкевич, Амалфея. – Минск, 2002. – 432 с.

6. Шавров, С.А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот / С.А. Шавров, Тонлик. – Минск, 2003. – 243 с.

7. Бакиновская, О.А. Земельное право / О.А.Бакиновская, ТетраСистемс. – Минск, 2009. – 328 с.

8. Лукьянцева, Н. Критерии отнесения имущества к категории недвижимости / Н. Лукьянцева // Юстиция Беларуси. – 2012. - № 10. – С. 60 – 62.

**Тема 9: ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА. ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ.**

**Основные вопросы**

1. Понятие и виды земельных правонарушений. Состав земель­ных правонарушений.

2. Понятие и сущность юридической ответственности за нару­шение земельного законодательства. Виды юридической ответ­ственности за нарушение земельного законодательства.

3. Административная ответственность за нарушение земель­ного законодательства.

4. Уголовная ответственность за нарушение земельного за­конодательства.

5. Гражданско-правовая ответственность за нарушение зе­мельного законодательства. Возмещение вреда, причиненного в результате правомерной деятельности.

6. Земельно-правовые меры воздействия к нарушителям зе­мельного законодательства.

7. Понятие и классификация земельных споров.

8. Система и компетенция государственных органов по разре­шению земельных споров.

9. Порядок разрешения земельных споров исполнительными комитетами.

10. Судебный порядок разрешения земельных споров.

**Опорный конспект**

***1. Понятие и виды земельных правонарушений. Состав земельных правонарушений***

Основанием применения мер юридической ответственности, предусмотренных законодательством, является земельное право­нарушение.

**Земельное правонарушение** - общественно опасное, виновное, противоправное деяние, посягающее на установленный земельный правопорядок и нарушающее нормы земельного законодательства, приводящее к негативным последствиям или создающее угрозу возникновения таких последствий и наказуемое по закону.

Для квалификации противоправного деяния в качестве право­нарушения требуется наличие совокупности необходимых и доста­точных с точки зрения закона условий - **состава правонарушения.** В состав земельного правонарушения включаются четыре элемента: объект, субъект, объективная сторона и субъективная сторона. От­сутствие хотя бы одного из элементов состава правонарушения ис­ключает возможность применения юридической ответственности.

**Объект земельного правонарушения** - закрепленные в зако­нодательстве общественные отношения, возникающие по поводу использования и охраны земель. **Предмет** - отдельный земельный участок, часть земельного участка, права на землю.

**Субъект земельного правонарушения** - физические лица (граж­дане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без граж­данства), юридические лица, индивидуальные предприниматели.

**Объективная сторона** - противоправное деяние (активное дей­ствие или бездействие), причиненный вред, причинная связь между деянием и причиненным вредом.

**Субъективная сторона** выражается в наличии вины правонару­шителя в форме умысла или неосторожности, а также мотива, цели совершения правонарушения.

Земельное правонарушение как основание ответственности имеет особенности: оно во всех случаях проявляется в невыполне­нии требований земельного законодательства; составы земельных правонарушений содержатся в нормах земельного, гражданского, административного, трудового права, составы преступлений - в нормах уголовного права.

Земельные правонарушения по различным правовым основаниям могут быть **классифицированы** по видам. Выделяют земельные правонарушения, направленные против установленного порядка распоряжения землей; земельные правонарушения, направленные против требований целевого, рационального использования земель в различных областях производственной деятельности (сельское хозяйство, лесное хозяйство); земельные правонарушения, состоя­щие в невыполнении или ненадлежащем выполнении экологиче­ских требований, и др.

***2. Понятие и сущность юридической ответственности за нарушение земельного законодательства. Виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства***

Одна из основных функций права - поддерживать субъектов земельных правоотношений в русле правомерного поведения, и одним из рычагов, обеспечивающим данное поведение, является юридическая ответственность.

Юридическая ответственность за нарушение земельного за­конодательства заключается в применении к нарушителям мер государственного принуждения и предусматривает возложение обязанности претерпевать неблагоприятные последствия, вызван­ные совершением земельного правонарушения.

Наряду с общими признаками, юридическая ответственность за земельные правонарушения имеет свою специфику:

нарушение, за которое применяется конкретный вид ответствен­ности, всегда связано с землей;

связь с землей имеет различные формы (потрава посевов, непри­нятие мер по борьбе с сорняками и др.);

различают юридическую ответственность традиционную и спе­циальную (земельно-правовую).

Основными **функциями** юридической ответственности за нару­шение земельного законодательства являются:

- *карательная* (направлена на наказание правонарушителя);

- *превентивная* (направлена на формирование у субъектов мо­тива соблюдения норм законодательства, а также прав и законных интересов других лиц);

- *компенсационная* (направлена на компенсацию потерь, вызван­ных правонарушением).

Следует отметить, что Кодекс о земле не устанавливает перечень деяний, нарушающих земельное законодательство. Статья 96 Ко­декса о земле предусматривает, что «лица, нарушившие законода­тельство об охране и использовании земель, несут ответственность, установленную законодательными актами». Таким образом, юриди­ческая ответственность за нарушение земельного законодательства имеет следующую конструкцию: деяния, нарушающие земельное законодательство и правовые последствия такого нарушения, за­креплены в административном, уголовном, гражданском, трудовом законодательстве.

Законодательными актами устанавливаются такие виды юриди­ческой ответственности за нарушение земельного законодательства, как уголовная, административная, гражданско-правовая, дисципли­нарная и материальная ответственность. Кроме того, применяются земельно-правовые меры воздействия.

Дифференциация юридической ответственности за нарушение земельного законодательства на виды обусловлена *системой права Республики Беларусь,* структуру которой составляют отрасли права, каждая из которых имеет свой институт ответственности; *специ­фикой и степенью общественной опасности* земельных правонару­шений; *дифференциацией круга лиц,* имеющих право применять наказания.

1. ***Административная ответственность за нарушение земельного законодательства***

Административная ответственность за нарушение земельного законодательствавыражается в применении мер административ­ного взыскания за совершение земельного административного правонарушения - противоправного виновного деяния, за которое установлена административная ответственность.

Составы правонарушений в области использования и охраны земель, при совершении которых наступает административная ответственность, виды административных взысканий, налагаемых в случае совершения таких правонарушений, определены в Кодек­се Республики Беларусь об административных правонарушениях (КоАП). Составы правонарушений в области использования и охраны земель предусмотрены в гл. 15 «Административные право­нарушения против экологической безопасности, окружающей среды и порядка природопользования» КоАП. В соответствии с КоАП административная ответственность предусмотрена:

- за нарушение порядка использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению (ст. 15.6);

- нарушение порядка использования земли и требований по ее охране (ст. 15.10);

- порчу земель (ст. 15.11); '

- самовольное отступление от схем или проектов землеустрой­ства (ст. 15.12);

- уничтожение либо повреждение межевых знаков (ст. 15.13) и др.

Ряд составов земельных правонарушений находится в иных главах (например, в гл. 23 - за самовольное занятие земельного участка (ст. 23.41)).

Субъектами административной ответственности за нарушение зе­мельного законодательства могут быть физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, а также юридические лица.

За правонарушения в области использования и охраны земель применяются такие виды административных взысканий, как пре­дупреждение, штраф.

Специально уполномоченными органами, которые имеют право составлять протоколы об административных правонарушениях и рассматривать дела в зависимости от вида земельного правона­рушения, выступают районные (городские) суды; экономические суды; сельские (поселковые) исполнительные комитеты; органы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, органы Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, органы Министерства лесного хозяй­ства Республики Беларусь и др.

1. ***Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства***

Уголовная ответственность наступает за правонарушения, имею­щие большую общественную опасность и отнесенные к преступле­ниям. Составы преступлений в области использования и охраны земель определены в гл. 26 «Преступления против экологической безопасности и природной среды» (ст. 269 «Порча земель») Уголов­ного кодекса Республики Беларусь (УК). Ряд составов находится в других главах УК, например, в гл. 33 «Преступления против по­рядка управления» - за самовольное занятие земельного участка (ст. 386).

Статья 269 УК предусматривает ответственность за порчу земель.

**Объектом** порчи земель являются земельные отношения по рациональному использованию и охране земель.

**Объективную сторону** порчи земель составляют такие дея­ния, как:

уничтожение плодородного слоя почвы;

невыполнение правил рекультивации земель;

загрязнение земель химическими или радиоактивными вещест­вами, отходами, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами;

иное незаконное повреждение земель.

Квалифицированными составами порчи земель являются:

- порча земель, совершенная на экологически неблагополучной территории;

- порча земель, повлекшая умышленное или по неосторожности причинение ущерба в особо крупном размере (в тысячу и более раз превышающий размер базовой величины, установленный на день совершения преступления).

Статья 386 УК предусматривает ответственность за самовольное занятие земельного участка. Согласно ст. 72 Кодекса о земле **самовольным занятием земельного участка** является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением ряда случаев, определенных ст. 72 (самовольным занятием земельного участка является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением случаев использования по целевому назначению гражданами земельных участков, предоставленных им до 1 января 1999 года для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства, строительства и эксплуатации индивидуального гаража для хранения транспортного средства, сведения о которых внесены в земельно-кадастровую документацию, случая, предусмотренного частью первой статьи 44 КоЗ, а также иных случаев использования по целевому назначению земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, предусмотренных актами Президента Республики Беларусь, решениями иных государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной КоЗ и иными актами законодательства, либо по постановлению суда).

**Предметом** указанных преступлений могут выступать земли любой формы собственности и категории земель.

**Субъектами** указанных преступлений могут являться только физические лица (в том числе должностные).

Уголовная ответственность за земельные правонарушения на­ступает, как правило, при условии административной преюдиции, кроме квалифицированных составов порчи земель.

1. ***Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства. Возмещение вреда, причиненного в результате правомерной деятельности***

Гражданско-правовая ответственностьрассматривается как основанное на законе имущественно-правовое воздействие на пра­вонарушителя, выражающееся в лишении его определенных прав или возложении на него имущественных обязанностей. Применение гражданско-правовой ответственности за нарушение земельного законодательства вытекает из факта признания земли объектом гражданских прав и недвижимым имуществом. Соответственно общие правила гражданско-правовой ответственности за нарушение земельного законодательства установлены ГК.

Условиями наступления гражданско-правовой ответственности за нарушение земельного законодательства являются: противо­правное поведение; виновность; наличие имущественного вреда; причинная связь между нарушением и последствиями.

Одной из мер гражданско-правовой ответственности является возмещение вреда, причиненного в результате нарушения земельно­го законодательства. Принимая во внимание, что законодательство об охране и использовании земель не содержит специальных норм о возмещении неправомерного вреда, причиненного землям, в данном случае будет применяться механизм гражданско-правовой ответст­венности, установленный экологическим законодательством (Закон Республики Беларусь от 26.11.1992 № 1982-ХII «Об охране окру­жающей среды») (далее - Закон об охране окружающей среды).

Размер вреда, причиненного **деградацией земель** *(процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия),* определяется в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 24.06.2008 № 348 «О таксах для определения размера возмещения вреда, причинен­ного окружающей среде». Порядок исчисления размера возмещения вреда, виды и показатели деградации земель (включая почвы) определены Положением о порядке исчисления размера возмещения вреда, причиненного окружающей среде, и составления акта об установлении факта причинения вреда окружающей среде, утвер­жденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17.07.2008 № 1042.

При невозможности определить вред по таксам убытки, при­чиненные земельным правонарушением, возмещаются по общим нормам гражданского законодательства.

Любая хозяйственная и иная деятельность, оказывающая воз­действие на землю, в той или иной степени причиняет ей вред. Пределы допустимого негативного воздействия определяются госу­дарством. Согласно ч. 3 ст. 933 ГК *вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законодательством.* Законодательство об охране и использовании земель к таким случаям относит: обязательные платежи за землепользование (ст. 32 Кодекса о земле); возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (ст. 76 Кодекса о земле); возмещение убытков, причиняемых изъятием или времен­ным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов (ст. 75 Кодекса о земле; Положение о порядке определе­нии размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462).

Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства заключается также *в возмещении вреда, причинен­ного жизни, здоровью, имуществу граждан, имуществу юридических лиц и имуществу, находящемуся в собственности государства, в результате вредного воздействия на земли* и в *признании недей­ствительными сделок с земельными участками и правами на них*.

Вред, причиненный жизни, здоровью, имуществу граждан, имуществу юридических лиц и имуществу, находящемуся в собст­венности государства, в результате вредного воздействия на земли

как составной части окружающей среды, подлежит возмещению согласно ст. 102 Закона об охране окружающей среды в полном объеме лицом, причинившим вред, в соответствии с гражданским законодательством.

1. ***Земельно-правовые меры воздействия к нарушителям земельного законодательства***

Самостоятельным видом ответственности за нарушение земель­ного законодательства является земельно-правовая ответственность. Наличие специальной земельно-правовой ответственности не явля­ется бесспорным фактом. Но учитывая, что действующий Кодекс о земле предусматривает возможность изъятия земель (ст. 60), представляется возможным говорить о нормативном закреплении земельно-правовой ответственности. В качестве земельно-правовых мер воздействия рассматриваются специальные санкции, которые применяются к правонарушителям в порядке, установленном земельным законодательством, и направлены на восстановление земельного правопорядка.

В качестве земельно-правовых мер воздействия земельное зако­нодательство предусматривает:

**принудительное прекращение прав на земельный участок за на­рушение правил использования и охраны земель** (ст. 60, 62, 63, 64 Кодекса о земле);

**возврат самовольно занятых земельных участков** (ст. 72 Ко­декса о земле).

*Принудительное прекращение прав на земельный участок* произ­водится в особом порядке за нарушение земельного законодатель­ства, которое рассматривается в качестве оснований прекращения прав на земельные участки (неуплата земельного налога по исте­чении 2 налоговых периодов; использование земельного участка не по целевому назначению; неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяй­ства, и 2 лет - для несельскохозяйственных целей, и др.).

Важно отметить, что решение о прекращении права на земель­ный участок принимается исходя из материалов, свидетельствую­щих, что после получения письменного предписания от государ­ственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений (ст. 60, 67 Кодекса о земле).

Принудительное изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности, производится по постановлению суда, а прекращение прав на земельные участки, находящиеся в пожиз­ненном наследуемом владении, постоянном, временном пользова­нии, аренде, - по решению местных исполнительных комитетов.

Самовольно занятый земельный участок возвращается по его принадлежности в порядке, предусмотренном законодательством, без возмещения лицу затрат, произведенных им за время незаконного использования. Приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние, а также снос возведенных на нем строений производятся за счет лица, самовольно занявшего земельный участок.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится на основании решения Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятого в соответствии с его компетенцией, о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением сроков выполнения этих действий.

В случае отказа лица, самовольно занявшего земельный участок, выполнить решение соответствующего исполнительного комитета, снос самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние осуществляются исполнительным комитетом.

Взыскание затрат на осуществление возврата самовольно занятого земельного участка, сноса самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в судебном порядке.

Применение земельно-правовой ответственности обеспечивает заинтересованность в надлежащем использовании земельных ресур­сов. Земельно-правовая ответственность может применяться наряду с традиционными видами ответственности (административной, уголовной, гражданско-правовой) или самостоятельно.

1. ***Понятие и классификация земельных споров***

В процессе использования земель могут возникнуть различные ситуации, когда действие участников земельных отношений или бездействие может нарушить чьи-то права и интересы. Возникаю­щие при этом конфликты и представляют собой земельные споры.

**Земельный спор** - неразрешенный конфликт между субъектами земельных отношений (ст. 1 Кодекса о земле).

**Предметом** земельного спора может выступать *любая* конфликт­ная ситуация по поводу земельного участка, его границ, размеров и т.д.

**Сторонами** в земельном споре наряду с собственниками, земле­владельцами, землепользователями могут выступать юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели, нарушившие их права и законные интересы, а также государственные органы, которые приняли решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны истца.

Земельные споры имеют свою специфику, которую на них на­лагает **объект,** т.е. земля, выступающая в качестве такового прямо или косвенно.

Земельные споры могут быть **классифицированы** по различ­ным основаниям: по объекту, субъекту, порядку рассмотрения споров и т.д.

Например, *споры, возникающие по поводу предоставления земель­ных участков и возникновения прав на земельные участки,* могут быть по поводу нарушения порядка предоставления земельных участков; по поводу нарушения границ землепользовании.

*Споры, возникающие в процессе осуществления прав на использо­вание земли, -* землепользователь вправе обратиться в суд, если создаются препятствия в процессе использования земли, либо имеет место вмешательство в хозяйственную деятельность землепользова­теля, т.е. нарушается право самостоятельно хозяйствовать на земле.

*Споры возникают при изъятии земельных участков,* т.е. по по­воду незаконного изъятия земельного участка для государственных нужд и др.

В зависимости от способа разрешения земельные споры можно подразделить на разрешаемые в административном порядке (испол­нительными комитетами) и разрешаемые в судебном порядке.

1. ***Система и компетенция государственных органов по разрешению земельных споров***

Разрешение земельных споров является одним из способов защиты прав и интересов землепользователей и выражается в вы­яснении уполномоченным органом пределов и содержания прав и обязанностей спорящих сторон и установлении этими органами обязательного поведения сторон. Уполномоченный орган вправе принудить ответчика к совершению определенных положительных действий: признать право истца на земельный участок; прекратить противоправные действия, нарушающие права и законные интересы других лиц; возместить причиненные убытки.

Вопросам, связанным с разрешением земельных споров, посвяще­ны ст. 92-95 Кодекса о земле.

Согласно ст. 92 Кодекса о земле земельные споры, кроме споров, предусмотренных законодательством (указаны ниже), разрешаются областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией и (или) в судебном порядке.

Земельные споры, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, споры между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности, и споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются в судебном порядке.

1. ***Порядок разрешения земельных споров исполнительными комитетами***

Согласно ст. 93 Кодекса о земле земельные споры рассматриваются областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами по заявлению одной из заинтересованных сторон.

Земельный спор рассматривается в присутствии заинтересованных сторон (их представителей), а также лиц, в интересах которых установлены ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, и иных заинтересованных лиц. Заинтересованные стороны и лица должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения земельного спора не позднее чем за три дня до его рассмотрения.

Земельный спор должен быть рассмотрен не позднее одного месяца со дня поступления заявления, а спор, не требующий дополнительного изучения и проверки, – не позднее пятнадцати дней. При необходимости проведения специальной проверки, запроса дополнительных материалов областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет, в который поступило заявление, может продлить указанный срок, но не более чем на один месяц, одновременно уведомив об этом заявителя.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, рассмотрение земельного спора откладывается, а течение срока его рассмотрения приостанавливается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для рассмотрения земельного спора.

Необходимые для рассмотрения земельного спора материалы подготавливаются областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом.

Для подготовки материалов по рассмотрению земельного спора областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет может образовывать комиссию в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет, рассматривающий земельный спор, принимает решение, предусматривающее порядок его исполнения и меры по обеспечению восстановления нарушенных прав землепользователей, которое не позднее пяти рабочих дней направляется каждой из сторон, участвовавших в земельном споре.

**Права сторон,** участвующих в земельном споре, рассматривае­мом областным, Минским городским, городским (города областного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом, определены в ст. 94 Кодекса о земле. Каждая из сторон, участвующих в земельном споре, имеет право:

знакомиться с материалами по предмету земельного спора,

делать из них выписки или снимать копии,

представлять документы и иные доказательства,

заявлять ходатайства, давать устные и письменные объяснения,

возражать против ходатайств и доводов другой стороны,

получать копию решения по земельному спору и обжаловать его в вышестоящий исполнительный комитет или в суд в течение одного месяца со дня получения копии решения по земельному спору.

Обжалование решения по земельному спору приостанавливает его исполнение.

Исполнение решения по земельному спору, рассмотренному соответствующим областным, Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетом, обеспечивается соответствующим исполнительным комитетом или иными государственными органами в соответствии с их компетенцией.

1. ***Судебный порядок разрешения земельных споров***

Статья 61 Конституции каждому гражданину гарантирует защиту прав и свобод компетентным, независимым и беспристрастным судом.

Земельные споры могут разрешаться в судебном порядке. Судеб­ное рассмотрение земельных споров осуществляется общими или хозяйственными судами в зависимости от характера и субъектного состава спора.

Учитывая положения Кодекса о земле, споры, рассматриваемые судом, можно разделить на две группы:

споры, которые вправе рассматривать как исполнительный ко­митет, так и суд;

споры, которые рассматриваются только в судебном порядке. К ним относятся споры, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, споры между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности, и споры, связанные с возмещением убытков.

Следует отметить, что анализ норм земельного законодатель­ства позволяет дополнить перечень споров, разрешаемых только в судебном порядке. К ним относятся споры об установлении зе­мельных сервитутов (ст. 19, 45 Кодекса о земле), споры, связанные с изменением и расторжением договора аренды земельного участка (ст. 422 ГК), и др.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Каковы признаки, присущие юридической ответственности?

2. Какие есть основания для применения норм юридической ответственности за земельные правонарушения?

3. Как соотносятся земельные правонарушения и виды юриди­ческой ответственности за их совершение?

4. Какова структура правонарушения как основания юридиче­ской ответственности за нарушение земельного законодательства?

5. По каким основаниям могут быть классифицированы зе­мельные правонарушения?

6. Охарактеризуйте административную ответственность за на­рушение земельного законодательства.

7. Охарактеризуйте уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства.

8. В чем особенности гражданско-правовой ответственности за нарушение земельного законодательства?

9. Как возмещаются убытки, причиненные земельными право­нарушениями?

10. Охарактеризуйте земельно-правовые меры воздействия к нарушителям земельного законодательства.

11. Охарактеризуйте понятие и виды земельных споров.

12. Что относится к числу земельных споров?

13. Укажите причины возникновения земельных споров.

14. Каков административный порядок рассмотрения земельных споров?

15. В течение какого времени со дня поступления заявления ис­полнительный комитет должен рассмотреть земельный спор?

16. Может ли быть рассмотрен земельный спор в отсутствие од­ной из сторон?

17. Какие споры разрешаются в судебном порядке?

18. Каков порядок исполнения решений по земельным спорам?

19. Приостанавливает ли обжалование решения по земельному спору его исполнение?

20. Возможно ли использование примирительных процедур для разрешения земельных споров?

**Практические задания**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Понятие и виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства.

2. Структура состава земельного правонарушения.

3. Классификация земельных споров.

4. Система и компетенция государственных органов по разреше­нию земельных споров.

5. Стадии рассмотрения земельных споров в административном порядке.

**Задание 2.** Решите задачи.

**1.** 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.*

**2.** 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?*

**3.** 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 ?*

**4.** 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»?*

**5.** Гражданин К.К. Круглов в январе 2009 г. подал в Узденский сельский исполнительный комитет заявление о предоставлении земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хо­зяйства. Сельский исполком, рассмотрев заявление, материалы в райисполком направил в марте 2009 г., а земельный участок граж­данину К.К. Круглову был предоставлен в конце апреля 2009 г.

Гражданин К.К. Круглов обратился с иском в суд о взыскании ущерба, в связи с нарушением сроков предоставления земельного участка, обосновывая свои требования тем, что вследствие несвое­временного предоставления земельного участка, он не успел посе­ять овощи, что предусмотрено программой ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, и понес значительные убытки.

*Охарактеризуйте порядок разрешения земельных споров.*

*Какой орган должен рассмотреть данный спор?*

*Дайте ответ по существу ситуации.*

**Задание 3.** Решите тест.

**1. Виновное противоправное деяние, противоречащее нормам земельного права, - это:**

а) земельный конфликт;

б) земельный спор;

в) земельное правонарушение;

г) земельный казус.

**2. Кто может быть субъектом административной ответствен­ности за земельные правонарушения?**

а) только физические лица;

б) физические и юридические лица;

в) физические лица, индивидуальные предприниматели, юри­дические лица;

г) верный ответ отсутствует

**3. Уголовная ответственность за земельные преступления предусмотрена:**

а) гл. 14 У К;

б) гл. 21 У К;

в) гл. 25 УК;

г) гл. 26 УК.

**4. Административная ответственность за земельные правона-иения предусмотрена:**

а) гл. 20 КоАП;

б) гл. 14 КоАП;

в) гл. 22 КоАП;

г) гл. 15 КоАП.

**5. Ответственность, которую несут работники организаций, иовные в совершении земельных правонарушений, - это:**

а) уголовная ответственность;

б) административная ответственность;

в) дисциплинарная ответственность;

г) гражданско-правовая ответственность.

**6. Элементом объективной стороны земельного правонаруше-не является:**

а) противоправное деяние;

б) причинная связь между деянием и наступившими последст­виями;

в) причинение вреда земле;

г) вина правонарушителя.

**7. Что из перечисленного относится к мерам административ­но взыскания за земельные правонарушения?**

а) штраф;

б) изъятие земельного участка;

в) такса;

г) налог.

**8. Для определения размера возмещения вреда при деградации земель используются:**

а) таксы;

б) методики;

в) налог;

г) штраф.

**9. Порча земель, повлекшая причинение ущерба в особо круп­ном размере, влечет:**

а) административную ответственность;

б) уголовную ответственность;

в) дисциплинарную ответственность;

г) земельно-правовую ответственность.

**10. Возврат самовольно занятых земельных участков за наруше­ние правил использования и охраны земель относится к мерам:**

а) административной ответственности;

б) уголовной ответственности;

в) дисциплинарной ответственности;

г) земельно-правовой ответственности.

**Нормативные правовые акты:**

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 // Консультант-Плюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: Закон Респ. Беларусь, 21 апр. 2003 г., № 194-3 // Эталон -Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. гр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

3. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

4. О таксах для определения размера возмещения вреда, причиненного окружающей среде: Указ Президента Респ. Беларусь, июня 2008 г., № 348 (в ред. от 03.12.2010) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. Об охране окружающей среды: Закон Респ. Беларусь, 26 нояб. 92 г., № 1982-XII // Эталон-Беларусь Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

6. 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 (в ред. от 20.06.2013) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

7. 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 ( в ред. 11.02.2015) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс) / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

8. Уголовный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Бела­русь, 9 июля 1999 г., № 275-3 // Эталон-Бе-I ларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

10. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъ­ятии земельных участков для государственных нужд: Указ Прези­дента Респ. Беларусь, 2 февр. 2009 г., № 58 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

11. О некоторых мерах по реализации Кодекса Республики Бе­ларусь о земле: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2008 г., № 2053 (в ред. от 11.03.2010) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

12. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Белый, Г. В. О соотношении административной ответственно­сти за нарушение правил охраны земель с другими видами юри­дической ответственности / Г.В. Белый // Аграрное и земельное право. - 2008. - № 6. - С. 82.

2. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингель. - Минск: Дикта, 2009. - 720 с.

3. Костюкевич, В.Е. Теоретические аспекты и судебная прак­тика признания сделок недействительными / В.Е. Костюкевич // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр». - Минск, 2010.

4. Могильная, Е.А. Основные нарушения земельного законода­тельства, возникающие на практике / Е.А. Могильная // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 2. - С. 81-84.

5. Панкратов, И.Ф. Ответственность за нарушение земельного законодательства / И.Ф. Панкратов // Законодательство и эконо­мика. - 1997. - № 5-6. - С. 30-43.

6. Сидоренко, А.Ю. Ответственность за нарушение земельного правопорядка: история развития российского законодательства от «Русской правды» до 1917 г. / А.Ю. Сидоренко // Государство и право. - 2000. - № И. - С. 67-72.

7. Шингель, Н.А. Земельное право Республики Беларусь. Об­щая часть: курс лекций / Н.А. Шингель. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2006. - 135 с.

8. Попов, М. Споры о разграничении государственной собствен­ности на землю / М. Попов // Хозяйство и право. - 2002. - № 7. -С. 56-64.

9. Чаркин, С.А. Анализ судебной практики разрешения граждан­ско-правовых споров, возникающих при применении земельного законодательства / С.А. Чаркин // Аграрное и земельное право. -2009. - № 8. - С. 143-146.

10. Шингель, Н.А. Земельное право Республики Беларусь. Общая часть: курс лекций / Н.А. Шпигель. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2006. -135с.

11. Шингель, Н.А. Правовое регулирование земельных споров / Н.А. Шингель // Обзор судебной практики. - 2008. - № 3. -С. 4-21.

**Тема 10: Правовое обеспечение рационального использования и охраны земель**

**Основные вопросы:**

1. Понятие и содержание правовой охраны земель.

2. Правовая охрана земель в процессе хозяйственной дея­тельности.

3. Правовое регулирование рекультивации земель.

4. Правовое регулирование мелиорации земель. Правовой режим мелиорированных земель.

5. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

6. Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.

7. Экологические требования, предъявляемые к использова­нию и охране земель. Правовая охрана окружающей среды и компонентов природной среды в процессе землепользования. Нормирование вредных воздействий на почву.

**Опорный конспект**

1. ***Понятие и содержание правовой охраны земель***

Важным институтом земельного права и элементом организаци­онно-правового механизма рационального использования земель является их охрана. Согласно ст. 1 Кодекса о земле **охрана земель** представляет собой систему мероприятий, направленных на пре­дотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель. **Деградация земель** рассматривается как процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия. Соответственно **деградированные земли** -земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению.

**Правовая охрана земель** - система мер, закрепленных в за­конодательстве, направленных на сохранение, восстановление и улучшение состояния земель.

**Содержание правовой охраны земель** определено в ст. 89 Кодекса о земле. Содержание правовой охраны земель включает основные мероприятия, предъявляемые к землепользователям, ко­торые они должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков:

благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;

защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий;

предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками;

сохранять торфяно-болотные почвы при использовании сель­скохозяйственных земель, предотвращать процессы минерализации торфяников;

проводить консервацию деградированных земель, если невоз­можно восстановить их исходное состояние;

восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли;

снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством.

*Мероприятия по охране земель должны включаться:*

*-* в региональные схемы использования и охраны земельных ре­сурсов, схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования, проекты внутрихозяйственного и межхозяйственно­го землеустройства и иную землеустроительную документацию;

- проектную документацию на размещение, строительство, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию и снос объектов про­мышленности, транспорта, связи, обороны, коммунального, лесного, водного и сельского хозяйства, а также иных объектов, оказываю­щих воздействие на землю;

- проектную документацию по мелиорации земель;

- технические нормативные правовые акты, устанавливающие технические требования к технологическим процессам, непосред­ственно связанным с использованием земель в хозяйственной и иной деятельности.

*Финансирование* мероприятий по охране земель осуществляется за счет собственных средств землепользователей, средств респуб­ликанского и местных бюджетов, направляемых на эти цели в соответствии с законодательством, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Для оценки состояния земель устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемическом благополучии населения, об охране окружающей среды нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ в почве.

Конечная цель правовой охраны земель состоит в обеспечении рационального и эффективного их использования всеми земле­пользователями.

Особенности охраны земель отдельных категорий и видов предусматриваются законодательством, регулирующим правовой режим этих земель.

1. ***Правовая охрана земель в процессе хозяйственной деятельности***

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, хозяй­ственная и иная деятельность которых непосредственно связана с использованием земель или вредным воздействием на них, осуще­ствляют мероприятия по охране земель в соответствии с утвержден­ными ими планами, согласованными с территориальными органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Планы по охране земель должны содержать сведения о гарантированных объемах и источниках финансирова­ния мероприятий по охране земель.

1. ***Правовое регулирование рекультивации земель***

Одним из мероприятий по охране земель является рекультива­ция нарушенных земель. Под **рекультивацией** понимается комплекс мероприятий и технологических процессов, направленных на вос­становление продуктивности земель (искусственное восстановление плодородия почвы и растительного покрова после их техногенного нарушения).

Содержание рекультивации и порядок проведения работ по рекультивации земель определены Положением о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ис­копаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ, утвержденным постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респуб­лики Беларусь от 25.04.1997 № 22.

Передача рекультивированных земель для использования их по назначению осуществляется в соответствии с Положением о поряд­ке передачи рекультивированных земель землевладельцам, земле­пользователям субъектами хозяйствования, разрабатывающими ме­сторождения полезных ископаемых и торфа, а также проводящими геологоразведочные, изыскательские, строительные и иные работы, связанные с нарушением почвенного покрова, утвержденным при­казом Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 25.04.1997 № 22.

В зависимости от последующего целевого назначения земельного участка выделяют сельскохозяйственное, лесохозяйственное, рекреа­ционное, природоохранное и другие направления рекультивации.

1. ***Правовое регулирование мелиорации земель. Правовой режим мелиорированных земель***

Правовые основы мелиорации земель определяет Закон Респуб­лики Беларусь от 23.07.2008 № 423-3 «О мелиорации земель».

**Мелиорация земель** - деятельность, направленная на коренное улучшение земель с целью обеспечения создания и поддержания оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного ре­жимов почв для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений, путем проведения мелиоративных мероприятий.

В качестве **мелиоративных мероприятий** рассматриваются строительство, реконструкция, эксплуатация (обслуживание) ме­лиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, создание защитных насаждений, проведение гидро­технических, культуротехнических, агролесомелиоративных, противоэрозионных и иных мероприятий, обеспечивающих создание и поддержание оптимальных для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений водного, воздушного, теплового и пита­тельного режимов почв, осуществляемых в соответствии с проект­ной документацией по мелиорации земель.

**Мелиорированные земли** - земли, на которых проведены мелио­ративные мероприятия.

Вышеприведенный Закон устанавливает ограничения и запреты на хозяйственную и иную деятельность на мелиорированных землях. В частности, предусматривается, что размещение и строительство зданий и сооружений на мелиорируемых (мелиорированных) землях а также осуществление хозяйственной и иной деятельности **не должны** ухудшать водный, воздушный, тепловой, питательный режимы почв на мелиорируемых (мелиорированных) землях, а также препятствовать эксплуатации (обслуживанию) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

На мелиорированных землях размещение и строительство не связанных с мелиорацией земель зданий и сооружений осуществляются по согласованию с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем.

На введенных в эксплуатацию объектах мелиорации земель запрещается ухудшать водный, воздушный, тепловой, питательный режимы почв; устраивать перемычки, скотопрогоны и другие устройства на каналах без согласования с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем; распахивать земли ближе 2 метров от начала откоса канала на водоприемниках и магистральных каналах 1 метра от начала откоса канала на коллекторах и осушителях; самовольно устраивать водозаборы из мелиоративных каналов, водохранилищ и прудов; самовольно открывать и закрывать затворы гидротехнических сооружений и т.д.

В соответствии с законодательством об охране и использовании земель в рамках ведения государственного земельного кадастра ве­дется учет мелиорированных земель, а также мониторинг мелиорированных земель, который является составной частью мониторинга земель и осуществляется согласно законодательству об охране окружающей среды.

1. ***Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства***

С целью сохранения сельскохозяйственных земель и земель лесного фонда земельное законодательство предусматривает воз­мещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

В соответствии со ст. 76 Кодекса о земле **потери сельскохозяй­ственного и (или) лесохозяйственного производства,** связанные с изъятием земельных участков из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и (или) лесного хозяйства, а также связанные без изъятия земельных участков со строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) подземных линейных сооружений, осуществляемым в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубки древесно-кустарниковой растительности (насаждений), **возмещаются,** если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, **в доход республиканского бюджета.**

**Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства** возмещаются **независимо** от возмещения убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участ­ков, **лицами,** которым предоставляются изымаемые земельные уча­стки либо разрешается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений.

Средства, поступающие от возмещения потерь сельскохозяйст­венного и (или) лесохозяйственного производства, используются:

для освоения земель, не используемых в сельском хозяйстве;

сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель;

землеустройства;

осуществления комплекса мероприятий, направленных на охрану, защиту и воспроизводство лесов.

Основным специальным нормативным правовым актом, регла­ментирующим порядок возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, является постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26.03.2008 № 462 «О некото­рых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667», которым утверждены Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства и Положение о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства.

1. ***Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению***

Территория радиоактивного загрязнения - это часть террито­рии Республики Беларусь, на которой в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС возникло долговременное загрязнение окру­жающей среды радиоактивными веществами.

Специальным нормативным правовым актом, определяющим правовой режим территорий и земель, подвергшихся радиоактивно­му загрязнению, является Закон Республики Беларусь от 26 мая 2012 г. № 385-З «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС».

Земли, расположенные на территориях радиоактивного загрязнения, на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей республиканским допустимым уровням содержания радионуклидов или межгосударственным экономическим согла­шениям, признаются радиационно-опасными. Данные земли, в зависимости от плотности загрязнения почв радионуклидами и степени воздействия радиации на человека, исключаются из хозяйственного пользования либо на них вводятся ограничения хозяйственной деятельности.

Радиационно-опасные земли, которые в установленном порядке исключаются из хозяйственного пользования ввиду непригодности их использования по основному целевому назначению, выделяются как *земли отчуждения* и могут быть изъяты в установленном порядке у собственников земельных участков, землевладельцев и землеполь­зователей. На указанных землях могут проводиться научно-исследо­вательские работы, работы по локализации и утилизации радиоактив­ных отходов и другие виды работ, определенные Советом Министров Республики Беларусь или международными договорами.

Радиационно-опасные земли, не отнесенные к землям отчужде­ния, переводятся в разряд земель ограниченного хозяйственного использования. На указанных землях допускается хозяйственная деятельность в порядке и на условиях, установленных законода­тельством.

Отнесение земель к категории радиационно-опасных и перевод их в разряд земель отчуждения либо ограниченного хозяйственно­го пользования осуществляются Советом Министров Республики Беларусь с учетом данных о плотности загрязнения почв радионук­лидами, радиометрических исследований получаемой на них про­дукции и об эффективных дозах облучения (Положение о порядке отнесения земель к категории радиационно-опасных и перевода их в разряд земель отчуждения либо ограниченного хозяйственного пользования, исключения земель из категории радиационно-опас­ных и перевода их в хозяйственное пользование в соответствии с основным целевым назначением, исключения земель из разряда земель отчуждения и перевода их в разряд земель ограниченного хозяйственного пользования, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22.03.2010 № 405).

Исключение земель из категории радиационно-опасных и пе­ревод их в хозяйственное пользование в соответствии с основным целевым назначением, исключение земель из разряда земель отчуж­дения и перевод их в разряд земель ограниченного хозяйственного пользования производятся в установленном порядке по решению Совета Министров Республики Беларусь после их комплексного обследования и экспертных заключений.

Следует обратить внимание, что на собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей, имеющих земель­ные участки на территориях радиоактивного загрязнения, налагает­ся дополнительный круг обязанностей. Они обязаны проводить в соответствии с рекомендациями комплекс специальных агрохими­ческих, агротехнических, агромелиоративных, лесохозяйственных и других мероприятий, направленных на снижение поступления радионуклидов в производимую продукцию.

1. ***Экологические требования, предъявляемые к использованию и охране земель. Правовая охрана окружающей среды и компонентов природной среды в процессе землепользования. Нормирование вредных воздействий на почву***

**Земля** как объект правового регулирования представляет собой компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственную материальную основу хозяйст­венной и иной деятельности. Являясь компонентом природной среды, земля выполняет экологические, экономические, социальные функ­ции, с учетом которых осуществляется правовое регулирование.

С целью обеспечения устойчивого развития окружающей среды необходимо осуществлять комплекс мероприятий по охране окру­жающей среды в целом и входящих в нее компонентов природной среды. Выполнение мероприятий по охране окружающей среды и компонентов природной среды, в том числе земель, возлагается на субъектов, которые осуществляют хозяйственную и иную деятель­ность, влияющую на состояние окружающей среды, в виде требо­ваний экологической безопасности.

Согласно ст. 1 Закона об охране окружающей среды **под эколо­гическими требованиями** понимаются предъявляемые к хозяйствен­ной и иной деятельности обязательные условия, ограничения или их совокупность, установленные законами, иными нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными пра­вовыми актами, нормативами в области охраны окружающей среды. Такие требования определены гл. 6 Закона об охране окружающей среды по всем направлениям экономической деятельности: архи­тектурная, градостроительная и иная строительная деятельность; эксплуатация объектов энергетики; сельскохозяйственная деятельность; мелиорация; обращение с отходами и др. Так, например, согласно ст. 41 Закона об охране окружающей среды юридические лица и граждане, осуществляющие эксплуатацию объектов сельскохозяйственного назначения, обязаны выполнять мероприятия по охране земель (включая почвы), недр, вод, атмосферного воздуха, лесов, объектов растительного и животного мира, особо охраняемых природных территорий, типичных и редких природных ландшафтов. При осуществлении мелиорации земель, размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и (эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений юридические лица и индивидуальные предприниматели должны принимать меры по обеспечению водохозяйственного баланса и экономному использованию вод, охране земель (включая почвы), лесов, объектов растительного и животно­го мира, а также предупреждению иного вредного воздействия на окружающую среду при проведении мелиоративных мероприятий. Мелиорация земель не должна приводить к ухудшению состояния окружающей среды, нарушению устойчивого функционирования естественных экологических систем (ст. 42 Закона об охране окру­жающей среды).

Экологические требования детализируются в специальном законодательстве. Земельное законодательство устанавливает обя­занности землепользователей, осуществляющих землепользование (ст. 70 Кодекса о земле).

Для оценки состояния земель устанавливаются согласно зако­нодательству о санитарно-эпидемическом благополучии населения, об охране окружающей среды нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ в почве. Нормативы в области охраны окружающей среды устанавливаются Министерст­вом природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерством здравоохранения Республики Беларусь и иными специально уполномоченными республиканскими органами государственного управления в соответствии с их компетенцией.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Дайте определение понятий «охрана земель», «правовая ох­рана земель».

2. С какой целью осуществляется охрана земель?

3. Кто должен заниматься охраной земель?

4. Перечислите основные направления правовой охраны земель.

5. Назовите меры экономического стимулирования охраны земель, предусмотренные земельным законодательством.

6. Какие меры направлены на сохранение земель и восстановле­ние их плодородия?

7. Что понимается под рекультивацией земель?

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Понятие и содержание правовой охраны земель.

2. Понятие и правовое регулирование рекультивации земель.

3. Понятие и правовое регулирование мелиорации земель.

4. Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному за­грязнению.

5. Экологические требования по использованию и охране земель.

**Задание 2.** Подготовьте презентацию на тему «Правовая охрана земель».

**Задание 3.** Решите задачи.

**1.** 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?*

**2.** 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?*

**Задание 3.** Решите тест.

**1. Система мероприятий, направленных на предотвращение де­градации земель, восстановление деградированных земель, - это:**

а) землеустройство;

б) земельный контроль;

в) мониторинг земель;

г) охрана земель.

**2. К мероприятиям по охране земель не относится:**

а) благоустройство и эффективное использование земель;

б) сохранение плодородия почв и иных полезных свойств земель;

в) защита земель от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, иных вредных воздействий;

г) установление земельных сервитутов.

**3. Процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия - это:**

а) деградация земель;

б) ухудшение земель;

в) мелиорация земель;

г) порча земель.

**4. Комплекс работ, направленных на восстановление про­дуктивности и хозяйственной ценности нарушенных земель, их почвенного слоя и природного ландшафта, - это:**

а) мониторинг земель;

б) консервация земель;

в) мелиорация земель;

г) рекультивация земель.

**5. Деятельность, направленная на коренное улучшение земель целью обеспечения создания и поддержания оптимальных одного, воздушного, теплового и питательного режимов почв ля сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений, - это:**

а) мелиорация земель;

б) консервация земель;

в) рекультивация земель;

г) восстановление земель.

**6. Земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению, - это:**

а) мелиорированные земли;

б) деградированные земли;

в) рекультивированные земли;

г) нарушенные земли.

**7. Потери сельскохозяйственного производства возмещаются при изъятии сельскохозяйственных земель:**

а) для строительства линейных сооружений (газопроводов, неф­тепроводов и др.);

б) для строительства мелиоративных систем, предназначенных для орошения и осушения земель сельскохозяйственного назна­чения;

в) для строительства, реконструкции и ремонта автомобильных дорог общего пользования;

г) для ведения коллективного садоводства и дачного строи­тельства.

**8. Средства, поступающие от возмещения потерь сельскохо­зяйственного производства, не используются для:**

а) освоения земель, не используемых в сельском хозяйстве;

б) сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель;

в) возмещения убытков землепользователям, причиненных изъ­ятием или временным занятием земельных участков;

г) землеустройства.

**9. Возмещение убытков, причиняемых изъятием или времен­ным занятием земельных участков, производится:**

а) Президентом Республики Беларусь;

б) Государственным комитетом по имуществу Республики Бе­ларусь;

в) лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки;

г) Советом Министров Республики Беларусь.

**10. Отнесение земель к категории радиационно-опасных и перевод их в разряд земель отчуждения либо ограниченного хо­зяйственного пользования осуществляется:**

а) Министерством сельского хозяйства и продовольствия Рес­публики Беларусь;

б) Советом Министров Республики Беларусь;

в) Государственным комитетом по имуществу Республики Бе­ларусь;

г) Президентом Республики Беларусь.

**Нормативные правовые акты:**

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

2. О защите растений: Закон Респ. Беларусь, 25 дек. 2005 г., № 77-3 (в ред. 28.12.2009)// Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

3. О мелиорации земель: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 423-3 (в ред. 4.01.2014 №130-З)// Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Рес­публики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667: постановление Со­вета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 (в ред.11.02.2015)// Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

5. О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС: Закон Республики Беларусь от 26 мая 2012 г. № 385-З // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

6. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

8. Об охране окружающей среды: Закон Респ. Беларусь, 26 нояб. 92 г., № 1982-ХII (в ред. 16.06.2014) // Эталон-Беларусь Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

9. Об утверждении предельно допустимых концентраций неф­тепродуктов в почвах для различных категорий земель: поста­новление Министерства здравоохранения Респ. Беларусь, 29 апр. 2009 г., № 44 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Бусуек, Д.В. Земельные права граждан, пострадавших вслед­ствие Чернобыльской катастрофы в Украине / Д.В. Бусуек // Аграрное и земельное право. - 2008. - № 1. - С. 133.

2. Евсегнеев, В.А. Последствия при мелиорации сельскохозяйст­венных угодий (юридический аспект) / В.А. Евсегнеев // Аграрное и земельное право. - 2007. - № 12. - С. 70.

3. Иосифиди, С.Д. Правовое регулирование отношений по мелиорации и рекультивации нарушенных земель сельскохозяй­ственного назначения / С.Д. Иосифиди // Аграрное и земельное право. - 2006. - № 7. - С. 74-82.

4. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шпигель. - Минск: Дикта, 2009. -720с.

5. Новицкая, П.К. Этапы развития правового регулирования мелиорации в России / П.К. Новицкая // Аграрное и земельное право. - 2007. - № 5. - С. 89.

6. Сторожев, Н.В. Правовой режим мелиорированных земель / Н.В. Сторожев; под ред. А.А. Головко. - Минск: Наука и техника, 1986. - 134 с.

7. Сытник, В.А. Законодательное обеспечение и охрана экологи­ческого землепользования / В.А. Сытник // Аграрное и земельное право. - 2009. - № И. - С. 126-135.

8. Шаршун, Е.В. Предотвращение деградации земель: правовой аспект / Е.В. Шаршун // Белорусская модель социально-экономи­ческого устойчивого инновационного развития: формирование и пути реализации: материалы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 75-летию Ин-та экономики НАН Беларуси, Минск, 19-22 апр. 2006 г. / Ин-т экономики НАН Беларуси, Науч.-исслед. эконо-мич. ин-т Мин-ва экономики Республики Беларусь, Белорус, гос. экономич. ун-т, «Белорусский экономический журнал»; редкол. М.В. Мясникович [и др.]. - Минск, 2006. - С. 549-550.

9. Шаршун, Е.В. Специфика правового регулирования использо­вания мелиорированных сельскохозяйственных земель / Е.В. Шар­шун // Юрид. журнал. - 2007. - № 1. - С. 81-85.

10. Шпигель, Н.А. Земельное право Республики Беларусь. Об-часть: курс лекций / Н.А. Шпигель. - Минск: ГИУСТ БГУ, 306. - 135 с.

**Особенная часть**

**Тема 11: Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**

**Цель практического занятия:** изучить понятие, состав, особенности правового ре­жима земель сельскохозяйственного назначения. Рассмотреть субъектный состав и правовые формы использования земель сель­скохозяйственного назначения. Изучить порядок использования и охраны земель сельскохозяйст­венного назначения.

**Основные вопросы:**

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.

2. Субъекты и правовые формы использования земель сель­скохозяйственного назначения.

3.Особенности государственного управления землями сельскохозяйственного назначения.

4.Порядок использования и охраны земель сельскохозяйст­венного назначения.

5.Правовой режим земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям.

**Опорный конспект**

***1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.***

Согласно статье 6 КоЗ к землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства. Сельскохозяйственные земли определяются статьей 1 КоЗ как земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли.

Кроме того, в КоЗ и Указе 667 «сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения» и «сельскохозяйственные земли несельскохозяйственного назначения». Таким образом, в указанных нормативных правовых актах содержанием понятия «сельскохозяйственные земли» охватывается часть земель категории сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, используемые для производства (выращивания) сельскохозяйственной продукции, входящие в состав иных категорий земель.

К последним, в частности, относятся:

- земельные участки, входящие в состав категории земель населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, используемые для ведения личного подсобного хозяйства граждан;

- земельные участки, входящие в состав категории земель населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, предоставленные для ведения коллективного садоводства;

- земельные участки, входящие в состав категории земель лесного фонда, используемые для сельскохозяйственных целей;

- земельные участки, входящие в состав категории земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, используемые для ведения подсобного хозяйства и др.

Приоритет сельскохозяйственного землепользования не должен распространяться на все категории земель, так как земли, предоставленные во временное пользование для сельскохозяйственных нужд из других категорий, будут иметь двойственный правовой режим с преимущественным назначением основной категории земель.

Иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства – это земли, занятые сельскохозяйственными объектами, необходимыми для организации сельскохозяйственного производства и связанных с ним видов деятельности. В данном случае земли выступают в качестве территориального базиса. Объекты внутрихозяйственного строительства юридических и физических лиц на землях сельскохозяйственного назначения размещаются в соответствии с утвержденными проектами внутрихозяйственного землеустройства или градостроительной документацией, а при их отсутствии – по решению районных исполнительных и распорядительных органов.

Вместе с тем каждый земельный участок, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, имеет еще свое конкретное целевое использование. [Ст. 37 КоЗ](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#104115) позволяет выделить следующие конкретные цели использования земель сельскохозяйственного назначения в рамках общего целевого назначения: ведение сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, ведение подсобного сельского хозяйства, исследовательские или учебные цели в области сельского хозяйства. [Ст. 37 КоЗ](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0) предусматривает также возможность использования рассматриваемых земель для исследовательских или учебных целей в области лесного хозяйства, хотя данная цель выходит за рамки общего целевого назначения, определенного для земель сельскохозяйственного назначения.

Не все земли, пригодные для ведения сельского хозяйства, входят в состав рассматриваемой категории земель. Так, не относятся к землям сельскохозяйственного назначения земельные участки, предоставленные для ведения коллективного садоводства и дачного строительства (указанные земли приравнены к землям населенных пунктов, что позволяет сохранить для данных земель режим частной собственности на землю), для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, участки земель лесного фонда, предоставленные для сельскохозяйственных целей.

Некоторые авторы полагают, что к землям сельскохозяйственного назначения следует относить только земли, которые непосредственно используются для производства (выращивания) сельскохозяйственной продукции. По мнению Н.А.Шингель, более целесообразно предоставлять земельный участок для внутрихозяйственного строительства в виде отдельного земельного участка несельскохозяйственного назначения. Безусловно, приведенная точка зрения заслуживает внимания, в то же время большинство ученых, полагают недопустимым выведение вспомогательных земель из категории земель сельскохозяйственного назначения, поскольку использование указанных земель обеспечивает нормальное функционирование сельскохозяйственного производства и неразрывно связано с ним. К тому же сельское хозяйство включает в себя не только растениеводство, но и животноводство, а также предоставление услуг в области растениеводства и животноводства, кроме ветеринарных услуг. Следует отметить, что в условиях перевода сельскохозяйственного производства на основу ландшафтно-экологической системы земледелия природоохранное значение вспомогательных земель значительно возрастает. Вместе с тем, несомненно, приоритетное значение должны иметь земли непосредственного растениеводческого использования.

Таким образом, к категории земель сельскохозяйственного назначения относятся сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (земельные участки, непосредственно используемые для производства (сельскохозяйственной продукции) и вспомогательные земли.

***2. Субъекты и правовые формы использования земель сельскохозяйственного назначения.***

Поскольку земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства, они могут предоставляться на всех титулах, кроме права частной собственности. КоЗ предусматривает исчерпывающий перечень субъектов, которым могут быть предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. При этом круг субъектов пользования землями данной категории сужен, поскольку [КоЗ](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0) предусматривал возможность предоставления земель сельскохозяйственного назначения также гражданам Республики Беларусь для огородничества и под служебные наделы.

Следует отметить, что аграрное законодательство Республики Беларусь не исключает возможность ведения сельского хозяйства индивидуальными предпринимателями. Согласно [ст. 17 КоЗ](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0) земельные участки могут предоставляться в аренду индивидуальным предпринимателям, однако КоЗ не допускает предоставление указанным субъектам земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения. Так, согласно статье 37 КоЗ, земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства, научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства по их выбору *в постоянное или временное пользование* либо *аренду*, а также гражданам Республики Беларусь – в *пожизненное наследуемое владение либо аренду*, а иностранным гражданам и лицам без гражданства – в *аренду* для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться также в случаях, предусмотренных статьей 38 КоЗ **(см. таблицу 1).**

**Таблица 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Субъект | Цель | Титул |
| сельскохозяйственные организации, в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства | для ведения сельского хозяйства | постоянное пользование временное пользование аренда |
| научные организации, учреждения образования | для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства | постоянное пользование временное пользование аренда |
| глава крестьянского (фермерского) хозяйства, являющийся гражданином Республики Беларусь | для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства | пожизненное наследуемое владение,  аренда |
| глава крестьянского (фермерского) хозяйства, являющийся иностранным гражданином или лицом без гражданства |  | аренда |
| иные субъекты в случаях, предусмотренных [ст. 38 КоЗ](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0) | для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства | аренда |

***3.Особенности государственного управления землями сельскохозяйственного назначения.***

Изъятие и предоставление земельных участков из земель в границах районов для целей, связанных с ведением сельского, подсобного сельского хозяйства осуществляются районными исполнительными комитетами.

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории производятся областными и Минским городским исполнительными комитетами с соблюдением требований, установленных частями третьей и четвертой настоящей статьи, и допускаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь:

для размещения объектов недвижимого имущества в случаях, когда такое размещение предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь, градостроительными проектами, генеральными планами городов, иных населенных пунктов и (или) градостроительными проектами детального планирования, схемами проектов планировки районов индивидуального жилищного строительства с формированием первичной инженерно-транспортной инфраструктуры – в населенных пунктах, схемами землеустройства районов, проектами внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей – вне населенных пунктов;

для размещения объектов недвижимого имущества в исключительных случаях, когда отсутствует возможность размещения таких объектов на земельных участках из иных категорий и видов земель;

для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина;

в иных случаях, предусмотренных законами или решениями Президента Республики Беларусь.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются в общем порядке, предусмотренном [Указом 667](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0) и утвержденным им [Положением «О порядке изъятия и предоставления земельных участков](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0)».

Земельные участки предоставляются без предварительного согласования места размещения земельного участка: гражданам Республики Беларусь – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, юридическим лицам – для ведения сельского, подсобного сельского хозяйства.

Однако в [положени](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0)и отсутствует указание на такие субъекты, как научные организации, учреждения образования, которым могут предоставляться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства. Несмотря на это, представляется, что проведение предварительного согласования места размещения земельного участка, предоставляемого научным организациям и учреждениям образования, требуется лишь в случае, когда земельный участок предоставляется для строительства объекта.

Процедура предоставления земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства включает дополнительную стадию – согласование возможности размещения крестьянского (фермерского) хозяйства и предполагаемого места размещения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – и, кроме того, различается в зависимости от субъекта права на землю (само крестьянское (фермерское) хозяйство или его глава), а также от предоставляемого земельно-правового титула.

Упрощенный порядок предусмотрен и в отношении предоставления земель рассматриваемой категории в аренду. [Пункт 6 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Admin\Мои%20документы\Downloads\Диплом\Диплом\Готовое\H#0) предусматривает возможность предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения без проведения аукциона на право заключения договоров аренды и без взимания платы за право заключения договоров аренды:

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям – для ведения сельского, подсобного сельского хозяйства;

- научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

- гражданам Республики Беларусь – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Таким образом, упрощенная процедура предоставления земельных участков в аренду предусмотрена для всех субъектов права пользования земельными участками рассматриваемой категории для использования в целях ведения сельского хозяйства.

Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет. В случаях, если земельный участок сельскохозяйственного назначения предоставляется для строительства и (или) обслуживания внутрихозяйственных объектов (капитальных строений, зданий, сооружений), срок аренды должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих объектов.

Проблема вовлечения земель сельскохозяйственного назначения в сферу рыночных отношений, возможность передачи указанных земель в частную собственность является весьма дискуссионной темой для российских ученых-юристов. В белорусской юридической литературе указанная проблематика исследована недостаточно. В то же время ряд авторов обосновывает целесообразность расширения круга объектов – компонентов природной среды, подлежащих передаче в частную собственность граждан и юридических лиц. В частности, Т.И.Макаровой обоснована позиция, которая заключается в том, что «определяющая функция государства состоит не в роли монопольного собственника природных ресурсов, а в роли жесткого контролера за соблюдением норм экологического законодательства при эксплуатации природных ресурсов, независимо от формы собственности на них».

Специфика государственного управления в области использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения определяется сложностью агропромышленного производства, где переплетаются технические, биологические, экономические, социальные и природно-климатические процессы, и в наибольшей мере проявляется в порядке предоставления и изъятия указанных земель, а также организации землеустройства.

***4.Порядок использования и охраны земель сельскохозяйст­венного назначения.***

Ряд особенностей изъятия и предоставления земель сельскохозяйственного назначения закреплены в законодательстве об охране и использовании земель.

В частности имеет большое значение предусмотренный ст. 5 КоЗ принцип приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель. В целях предупреждения необоснованного изъятия земель, подлежащих особой охране, предусматривается, что их изъятие и предоставление для использования не по целевому назначению производится особой системой органов и допускается только в определенных случаях.

Полномочия Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, в том числе по разработке государственных прогнозов, государственных программ социально-экономического развития, других государственных программ и концепций, определены соответственно Законом Республики Беларусь от 21 февраля 1995 г. № 3602-XII «О Президенте Республики Беларусь», в редакции Закона Республики Беларусь от 9 октября 2000 г. № 428-З, Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 424-З «О Совете Министров Республики Беларусь», », в редакции Закона Республики Беларусь от 4 июня 2015 г. № 268-З;

Порядок разработки и утверждения градостроительных проектов (градостроительной документации) определяется Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь», в ред. 31.12.2014 №229-З. В соответствии с названным Законом разрабатываются градостроительные проекты общего планирования (государственная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь; схемы комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц; генеральные планы городов и иных населенных пунктов), а также градостроительные проекты специального планирования (республиканские и местные схемы, прогнозы, программы развития отдельных территорий).

Согласно ст. 5 данного Закона разработка градостроительной документации, застройка населенных пунктов, строительство объектов должны осуществляться с соблюдением требований законодательства в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов;

Ст. 38 КоЗ предусматривает требования, которые должны соблюдаться при выборе земельного участка для размещения объектов недвижимого имущества или иных рассмотренных выше целей, направленные на сохранение количественных характеристик сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда:

- для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, могут предоставляться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, не относящихся к сельскохозяйственным землям, или менее продуктивных сельскохозяйственных земель, или нарушенных земель (не пригодных для ведения сельского хозяйства);

- изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для размещения объектов недвижимого имущества несельскохозяйственного и нелесохозяйственного назначения допускается только при невозможности размещения этих объектов на земельных участках несельскохозяйственного назначения, или непригодных для ведения сельского хозяйства, или на сельскохозяйственных землях худшего качества, а также на землях, не покрытых лесом либо занятых малоценной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), в случае предоставления земельного участка из земель лесного фонда;

Предусматривается необходимость восстановления качественного состояния земель. В частности, предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также для добычи полезных ископаемых индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь и иностранным инвесторам производится после осуществления ими рекультивации земель на ранее отведенных земельных участках, в которых миновала надобность, и приведения их в надлежащее состояние для целей, определенных решением государственного органа, предоставившего эти земельные участки.

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, как правило, связаны с переводом таких земель в иные категории и виды, который осуществляется в порядке, предусмотренном Положением о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, утвержденным Указом 667.

Следует отметить, что перечисленные цели, для которых предоставляются изымаемые земельные участки, рассматриваются в земельном законодательстве как государственные нужды. Согласно ст. 1 КоЗ государственными нуждами, помимо прочего, признаются потребности, связанные с обеспечением размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры, разработки месторождений полезных ископаемых, реализации государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей, градостроительных проектов, генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, а также с размещением объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо утвержденными ими государственными программами.

При этом землепользователям предоставляются гарантии в виде права на возмещение убытков, причиненных изъятием земельных участков. Определение размеров убытков, причиненных землепользователям, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. номер 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. номер 667» и утвержденными им Положениями.

При изъятии земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, также возмещаются потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства в порядке, определенном Положением о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства и Положением о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства.

***5.Правовой режим земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям.***

Необходимость внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственной организации объясняется сложностью структуры земельного массива, определяемой, в конечном счете, характером сельскохозяйственного производства. В порядке внутрихозяйственного землеустройства устанавливается конкретное целевое назначение земельных участков в пределах землепользования сельскохозяйственных организаций, и тем самым, как отмечает П.Д.Сахаров, устанавливается «определенный правопорядок в использовании земли, характеризующийся тем, что для каждого земельного участка внутри границ землепользования устанавливается соответствующий правовой режим». Разработка проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций.

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения направлен на обеспечение двух главных задач: обеспечение почвенного плодородия земель, то есть охраны качества сельскохозяйственных земель (качественный аспект), и обеспечение сохранности количества этих земель, предотвращение уменьшения площадей сельскохозяйственных земель (количественный аспект). Анализ законодательства об охране и использовании земель позволяет сделать вывод о фрагментарном правовом регулировании отношений, связанных с охраной почвенного плодородия земель сельскохозяйственного назначения, что не обеспечивает системного подхода к решению данной проблемы, имеющей общегосударственное значение. Существует необходимость создания экономических, правовых и организационных условий для рационального землепользования и охраны почв. Следует отметить, что в юридической литературе программно-целевой метод решения указанной проблемы отнесен к числу важнейших средств в системе обеспечения продовольственной безопасности страны.

В непосредственной связи с понятием охраны земель сельскохозяйственного назначения находится понятие рационального использования земель, которое, предполагает экономически эффективное использование указанных земель, являющихся основным средством производства в сельском хозяйстве, сочетающееся с сохранением их качественных и количественных характеристик, осуществляемое с учетом экологических закономерностей взаимодействия земель сельскохозяйственного назначения с другими природными ресурсами.

Следует обратить внимание, что в КоЗ законодатель отказался от использования понятия «рациональное использование земель», заменив его понятием «эффективное использование земель». Согласно статье 1 КоЗ эффективное использование земель означает такое использование земель, которое приносит экономический, социальный, экологический или иной полезный результат. Исходя из приведенного определения, можно сделать вывод о том, что понятие «эффективное использование земель» отождествляется с понятием «рациональное использование земель». Однако такой подход не позволяет разграничить экологические цели землепользования, которые выражаются в рациональном использовании земель, и экономические цели правового регулирования земельных отношений. Более емким понятием является понятие «рациональное использование», включающее в себя как достижение максимального эффекта в процессе землепользования, так и охрану земли как компонента природной среды. Кроме того, следует обратить внимание, что употребление термина «эффективное использование земель» не согласуется с терминологией, используемой в ст. 46 и ст. 97 Конституции Республики Беларусь, а также в актах законодательства об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов.

Исходя из вышеизложенного можно выделить следующие особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения:

- специфическая система прав на земельные участки, обусловленная наличием конституционного запрета на передачу земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность;

- установление ограничений по изъятию земель сельскохозяйственного назначения и переводу их в другие категории земель;

- обязательность возмещения потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель сельскохозяйственного назначения для использования их в иных целях;

- необходимость осуществления внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций;

- необходимость выполнения комплекса мероприятий, направленных на сохранение и восстановление плодородия земель сельскохозяйственного назначения.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Раскройте понятие земель сельскохозяйственного назначения.

2. Какие земли входят в состав земель сельскохозяйственного назначения?

3. Назовите субъектов сельско­хозяйственного землепользования.

4. В каких целях формируется фонд перераспределения земель?

5. Какие земли, земельные участки, включаются в фонд перераспреде­ления земель?

6. В каких случаях земли, земельные участки исключаются из фонда перераспре­деления земель?

7. Назовите правовые формы использования земель сель­скохозяйственного назначения.

8. Кто осуществляет государственное регулирование и управление в области ис­пользования и охраны земель сельскохозяйственного назначения?

9. Кто осуществляет ведомственное управлениеиспользованием и охраной земель сельскохозяйственного назначения?

10. На каких принципах основываться использование земель сельскохозяйственного назначения?

11. Кому и для каких целей предоставляются земельные участки во временное пользование?

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Субъекты сельско­хозяйственного землепользования.
2. Правовые формы сельско­хозяйственного землепользования.

**Задание 2.** Подготовьте презентацию (минимум 10 слайдов) по теме: «Крестьянское фермерское хозяйство».

**Задание 3. Решите задачи.**

**1.** Могут ли использоваться в сельскохозяйственных целях:

а) земли фонда перераспределения земель;

б) земли населенных пунктов;

в) земли лесного фонда;

г) земли запаса;

д) земли промышленности.

*Дайте обоснованный ответ.*

**2.** Гражданин К.К. Ковалев, желающий зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя и вести товарное сельское хозяйство, обратился в сельский исполнительный комитет с просьбой разъяснить ему, на каком праве он сможет получить земельный участок.

Сельский исполнительный комитет дал ответ, что согласно земельному законодательству предоставление участков из земель сельскохозяйственного назначения для ведения товарного сельского хозяйства возможно лишь сельскохозяйственным организа­циям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и иным субъектам, осуществляющим сельскохозяйственную деятельность, поэтому гражданину следует создать юридическое лицо в предусмотренной законодательством организационно-правовой форме.

*Возможно ли предоставление земельного участка индивидуаль­ному предпринимателю. Если да, то на каком праве?*

*Обоснован ли ответ сельского исполкома?*

**Задание 4.** Найдите правильный ответ.

**1. Укажите субъектов, которым предоставляются земли сель­скохозяйственного назначения:**

а) сельскохозяйственные организации, в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства;

б) научные организации, учреждения образования;

в) граждане Республики Беларусь;

г) иностранные граждане и лица без гражданства;

д) все вышеперечисленные.

**2. Земли сельскохозяйственного назначения:**

а) являются государственной собственностью;

б) могут находиться в частной собственности;

в) могут находиться в коллективной собственности;

г) правильный ответ отсутствует.

**3. К правовым формам использования земель сельскохозяй­ственного назначения не относится:**

а) право постоянного землепользования;

б) право временного землепользования;

в) право пожизненного наследуемого владения;

г) право частной собственности.

**4. Сельскохозяйственным организациям для ведения сельского хозяйства земли сельскохозяйственного назначения предоставляются на праве:**

а) аренды, постоянного пользования;

б) пожизненного наследуемого владения;

в) частной собственности;

г) все вышеперечисленные.

**5. Иностранным гражданам и лицам без гражданства для ве­дения крестьянского (фермерского) хозяйства земли сельскохо­зяйственного назначения предоставляются на праве:**

а) частной собственности;

б) аренды;

в) пожизненного наследуемого владения;

г) концессии.

**6. Гражданам Республики Беларусь для огородничества, сено­кошения, выпаса сельскохозяйственных животных земельные участки предоставляются на срок до:**

а) 3 лет;

б) 5 лет;

в) 10 лет;

г) срок законодательством не предусмотрен.

**7. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства главе этого хозяйства земельный участок может быть предоставлен на праве:**

а) частной собственности;

б) концессии;

в) пожизненного наследуемого владения;

г) постоянного пользования.

**8. В целях планирования землепользования преимущественно из сельскохозяйственных земель формируется:**

а) специальный фонд земель запаса;

б) фонд перераспределения земель;

в) страховой земельный фонд;

г) фонд сельскохозяйственных земель.

**9. Могут ли земли сельскохозяйственного назначения участво­вать в гражданском обороте (быть предметом сделок)?**

а) да, могут;

б) нет, не могут;

в) могут, только в случаях, предусмотренных законодательством;

г) могут, по решению Президента Республики Беларусь.

**10. Ведомственное управление использованием и охраной зе­мель сельскохозяйственного назначения осуществляет:**

а) Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды;

б) Государственный комитет по имуществу;

в) Министерство сельского хозяйства и продовольствия;

г) Министерство лесного хозяйства.

**Нормативные правовые акты:**

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

2. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Закон Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. № 611-XІІ (в ред. от 01.07.2010) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

3. О личных подсобных хозяйствах граждан: Закон Республики Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-З (в ред. от 28.12.2009) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 (в ред. от 30.06.2014 №326) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. Об утверждении Инструкции о порядке известкования кислых почв сельскохозяйственных земель: Постановление Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 13 октября 2008 г. № 77 // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

6. Об утверждении Положения о снятии, использовании и сохранении плодородного слоя почвы при производстве работ, связанных с нарушением земель: Приказ Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 24 мая 1999 г. № 01-4/78 (в ред. от 08.12.2004) // Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Андреев, Ю.Н. Теоретические вопросы правового режима зе­мель сельскохозяйственного назначения /Ю.Н. Андреев // Аграр­ное и земельное право. - 2008. - № 6. - С. 62.

2. Болтанова, Е.С. Правовой режим сельскохозяйственных угодий / Е.С. Болтанова // Аграрное и земельное право. - 2008. -№ 1. - С. 41.

3. Евсегнеев, В.А. Последствия при мелиорации сельскохозяй­ственных угодий (юридический аспект) /В.А. Евсегнеев // Аграр­ное и земельное право. - 2007. - № 12. - С. 70.

4. Жариков, Ю.Г. К вопросу об имущественной ценности сель­скохозяйственных земель / Ю.Г. Жариков // Аграрное и земель­ное право. - 2007. - № 12. - С. 55.

5. Жариков, Ю.Г. Право сельскохозяйственного землепользо­вания / Ю.Г. Жариков. - М.: Высш. шк., 1989. - 488 с.

6. Ибрагимов, К.Х. Понятие и особенности права собственности на земли сельскохозяйственного назначения / К.Х. Ибрагимов // Правовые вопросы строительства. - 2006. - № 1. - С. 5-8.

7. Ибрагимов, К.Х. Правовой режим земель сельскохозяй­ственного назначения / К.Х. Ибрагимов. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. - 397 с.

8. Ибрагимов, К.Х. Правовые проблемы государственного про­граммно-целевого обеспечения плодородия земель сельскохозяй­ственного назначения / К.Х. Ибрагимов // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 6. - С. 134-137.

9. Илькив, Н.В. Аренда земель сельскохозяйственного назначе­ния по законодательству Украины // Аграрное и земельное право. -2007.-№ 10.-С. 114.

10. Илькив, Н.В. Аренда земель сельскохозяйственного назначе­ния: практика применения законодательства Украины / Н.В. Иль­кив // Аграрное и земельное право. - 2007. - № 6. - С. 123-130.

11. Иосифиди, С.Д. Принципы правовой охраны земель сель­скохозяйственного назначения / С.Д. Иосифиди // Аграрное и зе­мельное право. - 2008. - № 4. - С. 89.

12. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингель. - Минск: Дикта, 2009. -720с.

13. Крассов, О.И. Понятие и содержание правового режима зе­мель / О.И. Крассов // Экологическое право. - 2003. - № 1. -С. 20-24.

14. Крассов, О.И. Правовое обеспечение сохранения экологи­ческих систем на землях сельскохозяйственного назначения / О.И. Крассов // Экологическое право. - 2005. - № 1. - С. 35-40.

15. Моргунов, Д.Б. Структура субъектов сельскохозяйственного землепользования / Д.Б. Моргунов // Аграрное и земельное право. -2007. - № 6. - С. 58.

16. Научно-практический комментарий к Закону Республики Беларусь от 18 февраля 1991 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» в редакции Закона от 19 июля 2005 года / С.П. Кацубо [и др.]; науч. ред. И.С. Шахрай; Нац. акад. наук Беларуси, Ин-т госу­дарства и права. - Минск: Бел. наука, 2006. - 327 с.

17. Никитина, Е.Н. Правовой режим земель сельскохозяйст­венного назначения: автореф. дис.... канд. юрид. наук / Е.Н. Ники­тина. - М., 2001. - 26 с.

18. Чаркин, С.А. Актуальные проблемы закрепления прав собст­венности на земли сельскохозяйственного назначения / С.А. Чар­кин // Правовые вопросы недвижимости. - 2007. - № 1. - С. 25-28.

19. Чмыхало, Е.Ю. Правовая охрана сельскохозяйственных уго­дий: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Е.Ю. Чмыхало. - М.: РГБ, 2002.-221 с.

20. Шаршун, Е.В. Права на землю: что изменилось? (Обзор но­вого Кодекса Республики Беларусь о земле) / Е.В. Шаршун // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ре­сурс] / ООО «ЮрСпектр». - Минск, 2009.

21. Шаршун, Е.В. Субъекты сельскохозяйственного землеполь­зования: проблемы правового регулирования / Е.В. Шаршун // Право.Ьу. - 2008. - № 2. - С. 23-27.

22. Шахрай, И.О. Землепользование сельскохозяйственных ор­ганизаций: эколого-правовой аспект / И.С. Шахрай // Право в современном белорусском обществе: сб. науч. тр. / НАН Бела­руси, Ин-т государства и права; редкол.: В.И. Семенков (гл. ред.) [и др.]. - Минск: Право и экономика, 2008. - Вып. 3. - С. 250-263.

23. Шахрай, И.С. Земли, используемые в сельском хозяйстве: проблемы определения и правовые титулы / И.С. Шахрай, Е.В. Шар-шун // Право в современном белорусском обществе: сб. науч. тр. / НАН Беларуси, Ин-т государства и права; редкол.: В.И. Семенков (гл. ред.) [и др.]. - Минск: Право и экономика, 2007. - Вып. 2. -С.397-410.

24. Шахрай, И.С. Проблемы правового регулирования исполь­зования земель субъектами малого предпринимательства в сель­ской местности / И.С. Шахрай // Право в современном белорус­ском обществе: сб. науч. тр. / редкол.: В.И. Семенков (гл. ред.), Г.А. Василевич (зам. гл. ред.) [и др.]; Национальный центр законо­дательства и правовых исследований Республики Беларусь. -Минск: Право и экономика, 2009. - Вып. 4. - С. 466-476.

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

26. Шпигель, Н.А. Право землепользования сельскохозяйствен­ных организаций: проблемы совершенствования / Н.А. Шпигель // Аграрная отрасль: социально-экономические и правовые проблемы становления и перспективы развития. Материалы междунар. науч.-практ. конф., Гомель, 20-21 мая 2004 г. / под ред. П.И. Бригадина, С.П. Кацубо. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2004. - С. 118-121.

**Тема 12: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ И ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

**Цель практического занятия:** изучить понятие, состав, особенности правового режима земель населенных пунктов; изучить понятие, состав, особенности правового режима земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов в Республике Беларусь.

**Основные вопросы:**

1. Понятие, состав и особенности правового режима земель населенных пунктов.

2. Субъекты и правовые формы использования земель насе­ленных пунктов.

3. Планирование использования земель населенных пунктов.

4. Порядок использования и охраны земель населенных пунктов.

5. Понятие, состав и особенности правового режима земель садоводческих товариществ.

6. Понятие, состав и особенности правового режима земель дачных кооперативов.

**Опорный конспект**

1. ***Понятие и состав земель населенных пунктов***

Все земли Республики Беларусь подразделяются на несколько категорий. Одной из них являются **земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов.** Согласно ст. 6 Кодекса о земле к ним относятся - земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным катего­риям в этих границах.

Земли данной категории занимают особое место среди иных категорий земель. Эти земли представляют собой пространственно-территориальный базис для размещения объектов социально-культурного и иного назначения, а также место жительства людей. Земли населенных пунктов играют важную роль в жизни общества в силу того, что на небольших по размеру территориях сосредото­чены объекты различного назначения (производство, жилой фонд, социальная инфраструктура). Поэтому ценность указанных земель определяется по иным критериям, нежели плодородие почв, и зависит от месторасположения земельного участка, его рельефа, возможности свободного доступа на участок и др. Основная цель земельного законодательства - обеспечить рациональное использование земель данной категории, грамотное размещение на террито­риях населенных пунктов жилых и нежилых объектов.

Кроме того, сегодня важное значение для обеспечения рацио­нального использования и охраны земель населенных пунктов имеет учет требований экологического законодательства.

Классификация земель населенных пунктов по видам осуществ­ляется с учетом функционального назначения земель и админист­ративного статуса населенного пункта и имеет целью определить правовой режим земель данной категории с учетом их целевого назначения.

Впервые состав земель населенных пунктов был определен Ко­дексом о земле 1999 г. В состав земель населенных пунктов были включены земли застройки, земли общего пользования, земли сельскохозяйственного назначения, земли, занятые лесами, земли промышленности, транспорта и иного назначения. Важнейшую часть земель населенных пунктов составляли земли застройки, назначение которых - строительство и эксплуатация построенных строений и сооружений. Использование всех других земель (обще­го использования, земель, занятых лесами, сельскохозяйственного назначения и др.) определялось нуждами строительства и обслу­живания потребностей населенного пункта.

Согласно ст. 6 Кодекса о земле в состав земель населенных пунк­тов как самостоятельной категории земель входят:

земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов;

земли, земельные участки садоводческих товариществ, дачных кооперативов. Следует обратить внимание на то, что правовой ре­жим земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов, ко­торые входят в данную категорию земель, отличается от правового режима земель населенных пунктов. Садоводческие товарищества и дачные кооперативы не относятся к населенным пунктам, земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов преимущественно используются для сельскохозяйственных целей и находятся, как правило, за пределами населенных пунктов.

Основным понятием, с которым связано существование данной категории земель и ее структура, является населенный пункт и его административный статус. Согласно ст. 4 Закона Республики Бела­русь от 05.05.1998 № 154-3 «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь» (в ред. 31.12.2014 №229-З) **населенный пункт** - компактно заселенная часть территории Республики Беларусь, место постоянного жительства граждан, имеющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан жилые и иные здания и сооружения, собственное наименование и установленные в соответ­ствующем порядке территориальные пределы. К числу населенных пунктов в Республике Беларусь относятся города, поселки город­ского типа и сельские населенные пункты.

Земли населенных пунктов многофункциональны, но они под­чиняются интересам населенного пункта. В процессе градострои­тельной деятельности осуществляется зонирование территории населенных пунктов, с учетом ее функционального использования. Законом Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-3 «Об архи­тектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» предусмотрено зонирование территорий насе­ленных пунктов - выделение при градостроительном планировании территориальных зон определенного функционального назначения с установлением регламентов градостроительного развития и ис­пользования территории. Целью градостроительного зонирования является определение видов и параметров градостроительного использования и застройки территорий, установление единого по­рядка градостроительного освоения земельных участков, создание долгосрочной основы организации среды обитания и планирование инвестиций в строительство. Выделяют следующие территориаль­ные зоны по преимущественному функциональному использованию территорий населенных пунктов: жилые зоны; общественно-дело­вые зоны; производственные зоны; зоны транспортной и инженер­ной инфраструктуры; рекреационные зоны; сельскохозяйственные зоны; зоны специального назначения.

Местные исполнительные комитеты вправе устанавливать иные территориальные зоны с учетом сложившейся практики ис­пользования земель и иных объектов недвижимости конкретного населенного пункта.

Следует отметить, что содержание правового режима видов земель населенных пунктов и территориальных зон не совпадает вследствие различных целей, поэтому виды земель, образующие данную категорию земель, и виды территориальных зон следует отличать, в каждой территориальной зоне могут находиться земель­ные участки, относящиеся к различным видам.

Населенные пункты и их земли учитываются и регистрируются в едином Реестре административно-территориальных и территориаль­ных единиц, являющемся составной частью земельного кадастра, ко­торый ведет научно-производственное государственное республикан­ское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

1. ***Субъекты и правовые формы использования земель населенных пунктов***

Земельные участки в населенных пунктах могут предоставляться юридическим и физическим лицам на праве частной собственности, в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование, в том числе на условиях аренды.

Выбор правовой формы использования земель населенных пунктов зависит от целевого назначения земельных участков. Для земель населенных пунктов характерно разнообразие видов ис­пользования.

Право частной собственности, пожизненного наследуемого владе­ния и пользования земель населенных пунктов возникает по общим правилам, установленным земельным законодательством. Специаль­ных ограничений по предоставлению земельных участков не имеет­ся. Существуют только ограничения по передаче земель в частную собственность в населенных пунктах (ст. 13 Кодекса о земле).

Не подлежат передаче в частную собственность:

земли, предназначенные для общего пользования;

земли, на которых расположены объекты недвижимого имуще­ства, находящиеся только в государственной собственности;

земли, которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования и землеустроительной доку­ментацией предусмотрены для целевого использования, исключаю­щего их предоставление в собственность;

земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению;

земли на площадях залегания разведанных месторождений по­лезных ископаемых.

**Размеры и цели** предоставления земельных участков в населен­ных пунктах зависят от вида населенного пункта. Так, например, согласно ст. 36 Кодекса о земле размер земельного участка, пре­доставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается:

- в городах - от 0,05 до 0,15 га включительно;

- в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - от 0,15 до 0,25 га включительно;

- в населенных пунктах, расположенных в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения - от 0,1 до 0,15 гектара включительно.

1. ***Планирование использования земель населенных пунктов. Градостроительные требования, предъявляемые к использованию земель населенных пунктов***

Использование земель населенных пунктов должно осущест­вляться в строгом соответствии с генеральными планами и про­ектами планировки и застройки населенных пунктов. В качестве основной формы организации использования земель населенных пунктов выступает планировка (вид перспективного и текущего территориального планирования, который состоит в рациональной и комплексной организации земельной территории населенного пункта). Осуществление планировки земель производится органами архитектуры и градостроительства во взаимодействии с землеуст­роительными органами, которые осуществляют землеустройство.

Градостроительное планирование и зонирование является одной из функций государственного регулирования в области архитек­турной, градостроительной и строительной деятельности. Процесс планировки предшествует предоставлению земель во владение, пользование или частную собственность в пределах населенных пунктов. Все решения по распределению и перераспределению зе­мель населенных пунктов должны соответствовать планировочным решениям.

К использованию земель населенных пунктов наряду с требо­ваниями земельного законодательства предъявляются и должны соблюдаться градостроительные требования. Земли населенных пунктов должны использоваться в соответствии с утвержденными в установленном порядке градостроительными проектами, имеющими обязательный характер. Градостроительные проекты разрабатыва­ются государственными органами архитектуры и строительства и утверждаются исполнительными и распорядительными органами общей компетенции согласно их полномочиям по регулированию архитектурной, градостроительной и строительной деятельности. Земельные участки предоставляются органами, в ведении которых находятся земли населенных пунктов, в соответствии с функцио­нальным зонированием территории населенного пункта.

1. ***Порядок использования и охраны земель населенных пунктов***

Земли населенных пунктов многофункциональны: они являются местом жительства людей, используются для размещения производ­ственных и социальных объектов, выполняют экологические функ­ции. Право пользования землями населенных пунктов в отличие от иных видов пользования является сложным. Прежде всего данное право характеризуется тесной взаимосвязью земельных и имущест­венных отношений. Право землепользования в населенных пунктах связано с комплексом прав не только на земельный участок, но и на строения, возведенные на этом земельном участке.

Земли населенных пунктов, как уже отмечалось, могут исполь­зоваться только в соответствии с утвержденными в установленном порядке градостроительными проектами, которые имеют обяза­тельный характер. Градостроительные проекты разрабатываются государственными органами архитектуры и строительства и до утверждения проходят обязательную государственную экспертизу градостроительных проектов и государственную экологическую экс­пертизу в порядке, предусмотренном экологическим законодатель­ством, затем утверждаются исполнительными и распорядительными органами общей компетенции в соответствии с их полномочиями по регулированию архитектурной, градостроительной и строитель­ной деятельности.

Охрана земель населенных пунктов непосредственно связана с обеспечением в целом охраны окружающей среды населенных пунктов. В связи с этим, наряду с правами и обязанностями зем­лепользователей, предусмотренными ст. 69, 70 Кодекса о земле, к землепользователям в населенных пунктах предъявляются допол­нительные требования по охране окружающей среды при размеще­нии, проектировании, строительстве и реконструкции населенных пунктов, предусмотренные экологическим и градостроительным законодательством.

При осуществлении строительной деятельности должна произво­диться оценка воздействия объекта строительства на окружающую среду. В архитектурных и строительных проектах должны быть предусмотрены обязательные для осуществления при строительстве мероприятия, связанные с исключением отрицательного воздей­ствия строительных работ на окружающую среду; определением места (площадки) или специального объекта для складирования (захоронения) строительных и производственных отходов; сняти­ем, сохранением и использованием плодородного слоя почвы при проведении строительных работ; рекультивацией земель; принятием иных мер по охране земель и окружающей среды в целом.

Согласно ст. 89 Кодекса о земле землепользователи в границах предоставленных им земельных участков должны благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки и осуществ­лять иные мероприятия по охране земель. Благоустройство земель населенных пунктов предполагает устройство, ремонт, содержание тротуаров, подъездов; устройство и содержание малых архитектур­ных форм (фонтанов, цветников и т.п.); озеленение и др.

Мероприятия по охране земель должны включаться в схемы землеустройства административно-территориальных и террито­риальных единиц, проекты внутрихозяйственного и межхозяйст­венного землеустройства и иную документацию, предусмотренную законодательством.

Отдельные требования установлены законодательством при об­ращении с объектами растительного мира на землях населенных пунктов. Согласно ст. 35 Закона Республики Беларусь от 14.06.2003 № 205-3 «О растительном мире» градостроительное планирование, зонирование и развитие населенных пунктов и территорий должны осуществляться с учетом интересов сохранения биологического и ландшафтного разнообразия. Организация населенных пунктов и территорий должна осуществляться в соответствии с градострои­тельной документацией, в которой должны предусматриваться ме­роприятия по озеленению и иному обращению с объектами расти­тельного мира, обеспечивающие благоприятную для граждан среду обитания.

Правила, устанавливающие особенности обращения с объекта­ми растительного мира, расположенными на землях населенных пунктов, принимаются местными исполнительными и распоряди­тельными органами по согласованию с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и Министерством архитектуры и строительства Респуб­лики Беларусь.

1. ***Правовой режим земельных участков, предоставленных для жилищного и гаражного строительства***

Граждане вправе заниматься жилищным строительством инди­видуально или коллективно. С этой целью они могут получить *в собственность или пожизненное наследуемое владение* земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома. Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистриро­ванной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается в городах - от 0,05 до 0,15 гектара включительно; в сельских населенных пунктах, посел­ках городского типа - от 0,15 до 0,25 гектара включительно.

Гаражным (гаражно-строительным) кооперативам и кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок, для строи­тельства и эксплуатации гаражей, автомобильных стоянок для хра­нения транспортных средств граждан Республики Беларусь - членов таких кооперативов земельные участки выделяются без проведения аукционов *на праве постоянного пользования.* Размеры земельных участков утверждаются в соответствии с утвержденным проектом.

Земельные участки для строительства иных объектов, преду­сматривающих наличие гаражей, автомобильных стоянок, предос­тавляются *в аренду* по результатам аукциона.

Земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовой территории могут предоставляться во временное пользование Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией собственникам транспортных средств – гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах и являющимся:

инвалидами I и II группы;

инвалидами с нарушением опорно-двигательного аппарата;

инвалидами Великой Отечественной войны;

заболевшими и перенесшими лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, инвалидами, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС;

лицами, у которых в установленном законодательством порядке находятся на воспитании дети-инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата в возрасте до 18 лет;

постоянно проживающими в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах.

***6. Правовой режим земельных участков, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных***

**Личное подсобное хозяйство** - одна из организационно-правовых форм деятельности граждан по производству сельскохозяйственной продукции. В Республике Беларусь действует Закон Республики Беларусь от 11.11.2002 № 149-3 «О личных подсобных хозяйствах граждан», который определяет правовые основы ведения гражда­нами личного подсобного хозяйства, а также меры по его государ­ственной поддержке. Личное подсобное хозяйство основывается либо *на вещном (собственность, владение, постоянное бессрочное пользование)* или *обязательственном (аренда) праве на земельный участок.*

Размер земельного участка, предоставляемого в сельском на­селенном пункте, поселке городского типа для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность или пожизненное наследуемое владение, не может превышать 1 гектара с учетом размера земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистриро­ванной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме в этом населенном пункте. Для ве­дения личного подсобного хозяйства в таком населенном пункте дополнительно могут предоставляться в *аренду* земельные участки в размере до 3 гектаров включительно.

Конкретный размер земельного участка устанавливается государ­ственным органом, предоставляющим земельный участок, в соот­ветствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, а также с соблюдением градостроительных регламентов, природо­охранных требований, противопожарных, санитарных, строитель­ных и иных норм и правил. Предоставление земельного участка меньше минимального размера может осуществляться только с со­гласия лица, которому он предоставляется.

Гражданам Республики Беларусь **для огородничества** в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйст­венных культур могут предоставляться земельные участки *во вре­менное пользование* по решению Минского городского, городских (городов областного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в случае, если земельные участки не предоставлены в населенном пункте, в котором зарегистрирова­ны по месту жительства граждане Республики Беларусь (за исклю­чением г. Минска, областных центров, городов областного подчи­нения), для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистриро­ванной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для коллективного садоводства, дач­ного строительства.

Гражданам Республики Беларусь, имеющим в собственности сельскохозяйственных животных, для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных в населенном пункте, в котором заре­гистрированы по месту жительства граждане Республики Беларусь (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), либо на территории района, в котором находится дан­ный населенный пункт, могут предоставляться земельные участки *во временное пользование.*

Размер земельного участка, предоставляемого для огородни­чества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, традиционных народных промыслов (ремесел), устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он пре­доставляется.

Гражданам Республики Беларусь для огородничества, сенокоше­ния и выпаса сельскохозяйственных животных земельные участки могут предоставляться на срок до 10 лет.

Следует обратить внимание, что право временного пользования земельным участком, предоставленным для строительства (уста­новки) временных индивидуальных гаражей в населенных пунктах, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных жи­вотных, осуществляется **на основании решения о предоставлении земельного участка,** принятого государственным органом, осуще­ствляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, **без выдачи документа, удостове­ряющего право временного пользования земельным участком.**

***7. Правовой режим земель садоводческих товариществ***

**Садоводческим товариществом** признается некоммерческая ор­ганизация, осуществляющая свою деятельность на основе членства граждан, использования предоставленных для ведения коллективно­го садоводства земельных участков в целях выращивания плодовых, ягодных, овощных, декоративных и иных сельскохозяйственных культур, создания условий для отдыха и досуга, удовлетворения иных потребностей членов товарищества.

Дееспособные граждане, зарегистрированные по месту житель­ства или по месту пребывания на территории Республики Бела­русь, пожелавшие создать садоводческое товарищество, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявления

о подтверждении возможности размещения садоводческого това­рищества и предполагаемом месте размещения земельных участков для коллективного садоводства с приложением соответствующего протокола собрания учредителей, содержащего решение о создании садоводческого товарищества.

После государственной регистрации садоводческого товари­щества земельные участки общего пользования садоводческого товарищества, включающие в себя земли общего пользования садо­водческого товарищества, предоставляются этому садоводческому товариществу *в постоянное пользование или аренду* по их выбору, а членам садоводческого товарищества, являющимся гражданами Республики Беларусь, - *в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду,* иностранным гражданам и лицам без гражданства, зарегистрированным по месту жительства или месту пребывания на территории Республики Беларусь, - *в аренду* в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Для коллективного садоводства предоставляются земельные участки, пригодные для их использования в указанных целях, как правило, из фонда перераспределения земель и вблизи автомобиль­ных и железных дорог.

В случае получения по наследству земельных участков, пре­доставленных наследодателю в частную собственность или по­жизненное наследуемое владение для коллективного садоводства, к наследникам, в том числе иностранным гражданам и лицам без гражданства, являющимся родственниками наследодателя, перехо­дит соответственно право частной собственности или пожизненного наследуемого владения на эти земельные участки.

Размер земельного участка, предоставляемого в частную соб­ственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для коллективного садоводства, не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества.

1. ***Правовой режим земель дачных кооперативов***

Правовой режим земельных участков дачных кооперативов ана­логичен правовому режиму земель садоводческих товариществ.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Что относится к землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов?

2. Укажите особенности правового режима земель населенных пунктов.

3. Дайте определение понятия «населенный пункт».

4. Что представляет собой зонирование территорий населенных пунктов?

5. Что является целью территориального зонирования?

6. Какие территориальные зоны выделяют по функциональному использованию территорий населенных пунктов?

7. Где учитываются и регистрируются населенные пункты и их земли?

8. Назовите субъектов и правовые формы использования земель населенных пунктов.

9. От чего зависит выбор правовой формы использования земель населенных пунктов?

10. От чего зависят размер и цели предоставления земельных участков в населенных пунктах?

11. Чему должно соответствовать использование земель населенных пунктов?

12. Охарактеризуйте градостроительное планирование и зонирование.

13. Охарактеризуйте понятие, состав и особенности правового режима земель садоводческих товариществ

14. Охарактеризуйте понятие, состав и особенности правового режима земель дачных кооперативов.

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Понятие, состав и особенности земель населенных пунктов.

2. Система нормативных правовых актов, регулирующих поря­док использования и охраны земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

3. Правовые меры охраны земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов.

**Задание 2.** Составьте сравнительную таблицу «Субъекты и правовые формы использования земель населенных пунктов, садо­водческих товариществ, дачных кооперативов».

**Задание 3.** Подготовьте презентацию (минимум 10 слайдов) по теме: «Субъекты и правовые формы использования земель населенных пунктов, садо­водческих товариществ, дачных кооперативов».

**Задание 4. Решите задачи.**

**1.** Гражданин С.С. Соколов имел земельный участок в сельском населенном пункте Березки на праве частной собственности для строитель­ства и обслуживания жилого дома в размере 0,2 га. В связи с рас­ширением территории города Гомеля земельный участок С.С. Соколова наряду с другими земельными участками был включен в состав земель города Гомеля. Было принято решение об изъятии у С.С. Соколова части земельного участка площадью 0,05 га, так как площадь земель­ного участка, предоставляемого для строительства и обслуживания жилого дома в городах, не должна превышать 0,15 га.

*Влечет ли включение земель сельских населенных пунктов в го­родскую черту изъятие земельных участков у землепользователей и изменение их размеров?*

*Правомерно ли принятое решение?*

2. По решению горисполкома за мебельной фабрикой ПинскДрев был закреплен земельный участок на праве временного пользования площадью 1,75 га. На территории данного земельного участка фабрика планирует осуществить строительство складских помещений. Кроме этого, администрация фабрики разрешила не­скольким коммерческим организациям разместить на данной терри­тории здания в качестве объектов производственного назначения.

*Дайте правовую оценку действиям администрации фабрики.*

3. Житель г. Гомеля К.К. Гаев обратился в сельский испол­нительный комитет с заявлением о предоставлении ему земельного участка для дачного строительства.

*Какие органы имеют право передавать земельные участки для дачного строительства?*

*Кому и на каком праве могут предоставляться земельные уча­стки для дачного строительства?*

**Задание 5.** Найдите правильный ответ.

**1. Земли населенных пунктов предназначены для:**

а) организации отдыха и туризма населения; 6) нужд сельского хозяйства;

в) застройки и развития населенных пунктов;

г) для размещения объектов промышленности, транспорта и иного назначения.

**2. К какой категории земель относятся земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов?**

а) к землям сельскохозяйственного назначения;

б) к землям населенных пунктов;

в) к землям природоохранного, оздоровительного, рекреацион­ного, историко-культурного назначения;

г) к землям запаса.

**3. Подлежат ли передаче в частную собственность земли об­щего пользования населенных пунктов:**

а) да, подлежат;

б) нет, не подлежат;

в) подлежат, в случаях, предусмотренных законодательством;

г) подлежат, по решению Президента Республики Беларусь.

**4.** **Для индивидуального жилищного строительства граждане могут получить земельный участок на праве:**

а) постоянного землепользования; временного землепользования;

б) концессии;

в) частной собственности; пожизненного наследуемого владения;

г) все вышеперечисленные.

**5.** **Гаражным (гаражно-строительным) кооперативам и коопе­ративам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоя­нок, - для строительства и эксплуатации гаражей, автомобильных стоянок для хранения транспортных средств земельные участки предоставляются на праве:**

а) постоянного землепользования;

б) временного землепользования;

в) частной собственности;

г) аренды.

**6.** **Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслу­живания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, устанавли­вается в городах:**

а) от 0,01 до 0,05 га;

б) от 0,01 до 0,10 га;

в) от 0,05 до 0,15 га;

г) от 0,15 до 0,25 га.

**7.** **Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для коллективного садоводства, на одного члена садоводческого товарищества не может превышать:**

а) 0,05 га;

б) 0,1 га;

в) 0,15 га;

г) 0,25 га.

**8. Верно ли утверждение: земли населенных пунктов могут использоваться только в соответствии с утвержденными в ус­тановленном порядке градостроительными проектами, которые имеют обязательный характер?**

а) да, верно;

б) нет, не верно.

**9. Какой из перечисленных нормативных правовых актов не относится к актам, регулирующим порядок использования и ох­раны земель населенных пунктов?**

а) Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градострои­тельной и строительной деятельности в Республике Беларусь»;

б) Закон Республики Беларусь «Об административно-террито­риальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь»;

в) Кодекс о земле;

г) Закон Республики Беларусь «Об обороне».

**10. В случаях предоставления земельного участка во вре­менное пользование для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей в населенных пунктах, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных право временного пользования на него возникает с момента:**

а) принятия решения о предоставлении земельного участка компетентным органом;

б) государственной регистрации данного права;

в) отвода земельного участка на местности;

г) установления границ земельного участка.

**Нормативные правовые акты:**

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

2. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Беларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) //Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

3. О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ: Указ Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 50 (в ред. от 14.06.2013 №272) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

4. О растительном мире: Закон Республики Беларусь от 14 июня 2003 г. № 205-З (в ред. от 22.01.2013) //Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

5. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З (в ред. от 31.12.2014) //Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

6. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 (в ред. от 30.06.2014) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

**Литература:**

1. Анисимов, А.М. Обеспечение земельного правопорядка градостроительно-правовыми средствами / А.М. Анисимов // Аграр­ное и земельное право. - 2009. - № 4. - С. 10-14.

2. Анисимов, А.М. Предоставление земельных участков в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства / А.М. Анисимов // Аграрное и земельное право. - 2008. - № 4. - С. 72.

3. Бакиновская, О.А. Земли городов как объект правового ре­гулирования / О.А. Бакиновская // Пром.-торг. право. - 2006. -№ 3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электрон­ный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2008.

4. Бакиновская, О.А. Правовой режим земель городов (органи­зационно-правовой аспект): дис. ... канд. юрид. наук: Ин-т гос-ва и права Нац. акад. наук Беларуси. - Минск, 2007.

5. Башмаков, Г.С. Право собственности на землю в ЛПХ и садовых товариществах / Г.С. Башмаков // Право собственно­сти на землю в сельском хозяйстве Российской Федерации. - М., 1996. - С. 70.

6. Буцкий, М.Ю. Правовое регулирование порядка предостав­ления земельных участков для жилищного строительства в пере­ходный период / М.Ю. Буцкий // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 7. - С. 65-70.

7. Кобякова, О.Д. Приватизация земельных участков, на кото­рых расположены многоквартирные дома / О.Д. Кобякова // Аграр­ное и земельное право. - 2007. - № 11. - С. 50.

8. Кузьмич, И.П. Правовой режим земельных участков, пре­доставляемых для ведения коллективного садоводства / И.П. Кузь­мич // Библиотечка журнала «Юрист». Право и бизнес. - 2008. -№ 4. - С. 52.

9. Лебедева, Н.Н. Порядок оформления земельных участков в садоводческих, огороднических и дачных объединениях в свете последних изменений законодательства РФ / Н.Н. Лебедева // Экологическое право. - 2002. - № 3. - С. 136.

10. Лисина, Н.Л. Правовой режим земель поселений: учеб.-практ. пособие / Н.Л. Лисина. - М.: Дело, 2004. - 296 с.

11. Маленков, Н.А. Допустимое использование земельных уча­стков, отведенных для индивидуального жилищного и дачного строительства / Н.А. Маленков // Аграрное и земельное право. -

2010.-№ 1.- С. 56-61.

12. Моргунов, Д.Б. Особенности сельскохозяйственного исполь­зования земель населенных пунктов / Д.Б. Моргунов // Аграрное и земельное право. - 2008. - № 4. - С. 83.

13. Поставная, Н.П. Проблемы правового регулирования пре­доставления земель под городскую застройку / Н.П. Поставная // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 4. - С. 63-67.

14. Сизов, А.П. Мониторинг городских земель с элементами их охраны /А.П. Сизов. - М., 2000. - 156 с.

15. Тарасов, Э.Н. Зонирование как важнейший институт право­вого регулирования землепользования / Э.Н. Тарасов // Аграрное и земельное право. - 2007. - № 9. - С. 106.

16. Шпигель, Н.А. Земли населенных пунктов как объект пра­вового регулирования / Н.А. Шпигель // Право и демократия: сб. науч. тр. / гл. ред. В.Н. Бибило. - Минск: БГУ, 2005. -Вып. 15. - С. 141-152.

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

18. Щуплецова, Ю.И. Зеленый фонд городских поселений / Ю.И. Щуплецова // Аграрное и земельное право. - 2007. - № 4. -С. 54.

19. Щуплецова, Ю.И. Правовая охрана зеленых насаждений в городах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - М., 2000. - 25 с.

20. Юрьева, Н.В. Зонирование земель сельских населенных пунктов / Н.В. Юрьева // Аграрное и земельное право. - 2009. -№ 12.- С. 99-103.

21. Юрьева, Н.В. Конституционные принципы правового режима земель сельских населенных пунктов / Н.В. Юрьева // Аграрное и земельное право. - 2007. - № 8. - С. 131.

**Тема 13: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Цель практического занятия:** изучить понятие, состав и особенности правового режима земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

**Основные вопросы:**

1. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

2. Субъекты и правовые формы использования земель про­мышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

3. Особенности государственного управления землями про­мышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

4. Порядок использования и охраны земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяй­ственного назначения.

5. Правовой режим зон с особыми условиями землепользо­вания.

**Опорный конспект**

***1. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения***

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения составляют самостоятельную категорию земель Республики Беларусь. К ним относятся земельные участки, предос­тавленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государ­ственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов (ст. 6 Кодекса о земле).

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения служат **пространственным базисом для раз­мещения объектов,** которые предназначены и используются для специальных видов деятельности, осуществляемых прежде всего юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями. Общее **целевое назначение** земель данной категории выражается в создании условий для размещения и эксплуатации на этих землях различных объектов несельскохозяйственного назначения.

По своему составу данная категория земель является неоднород­ной, ее образуют земли, которые используются в различных отраслях экономики для размещения соответствующих объектов. Земельное законодательство, определяя состав данной категории, исходит из уже сложившейся структуры хозяйственной и иной деятельности.

**В состав земель данной категории входят:**

**земли промышленности** - земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности;

**земли транспорта** - земельные участки, предоставленные для размещения объектов транспорта;

**земли связи, энергетики** - земельные участки, предоставленные для размещения объектов связи, энергетики;

**земли обороны** - земельные участки, предоставленные для раз­мещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и органи­заций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов.

Правовой режим земель данной категории определяется наряду с земельным законодательством многочисленными нормативными правовыми актами различных отраслей законодательства, среди которых: Закон Республики Беларусь «О Государственной границе Республики Беларусь», Закон Республики Беларусь «О железно­дорожном транспорте», Закон Республики Беларусь «О магист­ральном трубопроводном транспорте», Закон Республики Беларусь «Об обороне» и др.

***2. Субъекты и правовые формы использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения***

Для данной категории земель характерно многообразие субъек­тов, в качестве которых могут выступать, прежде всего, юридические лица различных форм собственности. Возможность получения зе­мельного участка связана с их специальной правоспособностью. Правовые формы использования земель этой категории разно­образны.

Юридическим лицам для выполнения возложенных на них задач земельные участки могут предоставляться на праве:

**постоянного пользования** - для уставных целей, которые носят постоянный, длительный характер;

**временного пользования** - для строительства линейных со­оружений и других объектов, не требующих длительного занятия земельного участка;

**аренды, в том числе на условиях концессионного договора**;

**временного занятия земельных участков** - для осуществления геологосъемочных, поисковых, геодезических и других изыскатель­ских работ.

Вопрос о выборе правовой формы использования земель данной категории специально не регулируется, он решается на основании специального законодательства, за исключением случая использо­вания земельных участков для изыскательских работ, строитель­ства линейных сооружений, размещения геодезических пунктов (ст. 46 Кодекса о земле), для которого предписывается определен­ная правовая форма использования земли - временное занятие земельного участка.

1. ***Особенности государственного управления землями промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения***

Разнообразие целей, для которых используются земли промыш­ленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначе­ния, определяет множественность органов управления этими земля­ми. Земли, закрепленные за различными несельскохозяйственными организациями, используются ими самостоятельно. Министерства и ведомства, регулирующие отдельные виды деятельности, осуще­ствляют руководство такими юридическими лицами. Но земли, отведенные для специальных, несельскохозяйственных нужд, не на­ходятся в ведении указанных органов.

Следует обратить внимание, что предоставление земельного участка для несельскохозяйственных нужд предусматривает вы­полнение ряда требований:

обязательное предварительное согласование места размещения объекта;

экологическая оценка строящегося объекта на всех стадиях пре­доставления земельного участка;

отвод земельных участков по частям, с учетом очередности их освоения по мере строительства объекта.

Предоставление земельных участков для несельскохозяйствен­ных нужд производится с учетом ограничений по изъятию земель других категорий для несельскохозяйственного использования. Так, в соответствии со ст. 38 Кодекса о земле для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, предоставляются земельные уча­стки из земель, не относящихся к сельскохозяйственным землям сельскохозяйственного назначения, или менее продуктивные сельскохозяйственные земли, а также нарушенные земли. Существуют ограничения по размещению таких объектов на землях природо­охранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, землях лесного фонда.

1. ***Порядок использования и охраны земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения***

Особенности правового регулирования использования и охраны земель этой категории связаны с тем, что правовой режим данных земельных участков подчинен режиму эксплуатации несельскохо­зяйственных объектов.

Содержание несельскохозяйственного землепользования на данных землях имеет свои особенности. Основная обязанность не­сельскохозяйственных организаций заключается в целевом исполь­зовании земельного участка, т.е. размещении предусмотренных про­ектной документацией объектов и их надлежащей эксплуатации.

При эксплуатации таких объектов обязательно выполнение тре­бований по охране окружающей среды, предусмотренных Законом об охране окружающей среды и специальным законодательством.

По отношению к земле установлены специальные обязанно­сти. Так, собственники земли, землевладельцы, землепользовате­ли, осуществляющие все виды строительства, разрабатывающие месторождения полезных ископаемых, выполняющие изыскатель­ские работы, связанные с нарушением почвенного покрова, обязаны проводить рекультивацию земель в порядке, установленном зако­нодательством Республики Беларусь. Рекультивация земельных участков предполагает приведение их в состояние, пригодное для последующего целевого использования, оговоренного условиями предоставления.

Несельскохозяйственные организации, вокруг объектов которых установлены зоны с особыми условиями землепользования, наделя­ются некоторыми правами по отношению к этим территориям. Так, они осуществляют контроль за выполнением режима специальных зон (самостоятельно или совместно с другими уполномоченными на то органами), имеют право устанавливать ограничения по ис­пользованию указанных территорий, если они не установлены зако­нодательством, обеспечивают ремонт и эксплуатацию специальных объектов, расположенных в охранных и других зонах.

В связи с установлением ограничений вокруг объектов несель­скохозяйственного назначения, а также необходимостью изъятия для этих целей земель других категорий, на субъектов несельско­хозяйственного землепользования возлагаются дополнительные обязанности. Они заключаются в возмещении убытков землевла­дельцам, землепользователям, собственникам земли, а также потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения.

Допускается предоставление названных земель во вторичное землепользование для сельскохозяйственных целей, а также раз­мещение на этих землях объектов, принадлежащих другим лицам по согласованию с несельскохозяйственным землепользователем. Субъектами такого вторичного землепользования могут быть гра­ждане и юридические лица в случаях, предусмотренных законода­тельством. Граждане могут быть субъектами права пользования по отношению к землям несельскохозяйственного назначения в случаях получения участка во вторичное пользование для огородничест­ва, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

1. ***Правовой режим зон с особыми условиями землепользования***

Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энер­гетики, обороны и иного назначения и прилегающих к ним земель­ных участков подчинен эксплуатации объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения. Этим обусловлено установление зон с особыми условиями землеполь­зования.

Зоны с особыми условиями землепользования - это смежные с несельскохозяйственными объектами территории, на которых уста­новлены различного рода ограничения прав землевладельцев, земле­пользователей и собственников земельных участков. Земли, на которых устанавливаются данные ограничения, не предоставляются организа­циям, эксплуатирующим специальные несельскохозяйственные объ­екты, и не изымаются у владельцев смежных земельных участков.

Специальные охранные зоны разнообразны по назначению. К ним относятся охранные зоны на железнодорожном транспорте, охранные зоны воздушных линий электропередач, придорожные по­лосы автомобильных дорог общего пользования, санитарно-защитные зоны вокруг объектов, оказывающих вредное воздействие на окру­жающую среду, и др.

Перечень зон, порядок определения их размера, правовой режим, ограничения по использованию земель в этих зонах устанавлива­ются специальным законодательством. Так, например, в соответст­вии с законодательством Республики Беларусь охранные зоны на железнодорожном транспорте устанавливаются в целях обеспе­чения безопасности населения и безопасной эксплуатации желез­нодорожных путей, железнодорожных станций, подъездных путей и других сооружений железнодорожного транспорта, расположен­ных на землях, подверженных оползням, обвалам, размывам и иным опасным воздействиям природного характера.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. Что относится к землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения?

2. Какой критерий положен в основу выделения категории земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения?

3. Укажите общее целевое назначение земель данной категории.

4. Правовой режим земель данной категории определяется наряду с земельным законодательством многочисленными нормативными правовыми актами различных отраслей законодательства. Какими?

5. Назовите субъектов использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

6. Назовите правовые формы использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

7. Назовите особенности государственного управления землями промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

8. Дайте определение понятия «зоны с особыми условиями землепользования».

9. Приведите примеры зон с особыми условиями землепользования.

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по вопросам:

1. Понятие, состав и особенности земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

2. Система нормативных правовых актов, регулирующих поря­док использования и охраны земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

3. Субъекты и правовые формы использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.

**Задание 2.** Составьте сравнительную таблицу «Субъекты и правовые формы использования земель населенных пунктов, садо­водческих товариществ, дачных кооперативов и земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения».

**Задание 3.** Подготовьте презентацию (минимум 10 слайдов) по теме: «Зоны с особыми условиями землепользования».

**Задание 4. Решите задачи.**

**1.** В ходе строительства объектов Мерильского тракторного завода на отведенных участках были допущены порча и уничтожение плодородного слоя почвы, несвоевременный возврат земель.

*Имеет ли место нарушение земельного законодательства?*

*Дайте правовую оценку ситуации.*

**2.** ОАО «Вереск» обратилось в районный исполнительный коми­тет с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 2 га в собственность для строительства завода. Районный исполнительный комитет отказал в приобретении земельного участка в собственность. ОАО «Вереск» обратилось в юридическую консультацию за разъяснением.

*Охарактеризуйте правовые формы использования земель про­мышленности.*

*Дайте правовую оценку ситуации.*

**3.** Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь принял решение о передаче в частную собственность ООО «Сансил» земельного участка в частную собственность для строительства завода.

*Могут ли юридические лица приобрести земельные участки на праве частной собственности?*

*Законно ли решение, принятое Государственным комитетом по имуществу?*

**Задание 5.** Найдите правильный ответ.

**1. Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения - это:**

а) самостоятельная категория земель Республики Беларусь;

б) самостоятельный вид земель Республики Беларусь;

в) самостоятельный фонд земель Республики Беларусь;

г) самостоятельный массив земель Республики Беларусь.

**2. К какой категории земель относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности?**

а) к землям сельскохозяйственного назначения;

б) к землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

в) к землям несельскохозяйственного назначения;

г) к землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

**3. К правовым формам использования земель промышленно­сти, транспорта, связи, энергетики, обороны не относится:**

а) право постоянного землепользования;

б) право временного землепользования;

в) право пожизненного наследуемого владения;

г) аренда.

**4. Работы, осуществляемые на местности в целях сбора ин­формации о поверхности земли и (или) недрах для проектирова­ния объектов, разработки месторождений полезных ископаемых и в иных целях, - это:**

а) исследовательские работы;

б) поисковые работы;

в) изыскательские работы;

г) картографические работы.

**5. Территории, смежные с несельскохозяйственными объекта­ми, на которых установлены различного рода ограничения прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков, - это:**

а) зоны экологического риска;

б) зоны экологического кризиса;

в) природоохранные зоны;

г) зоны с особыми условиями землепользования.

**6. Правовой формой использования земель для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, размещения геоде­зических пунктов является:**

а) право временного занятия земельного участка;

б) право частной собственности;

в) право пожизненного наследуемого владения;

г) аренда.

**7. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие изыскательские работы, могут проводить эти работы на землях всех категорий:**

а) без изъятия земельных участков у землепользователей;

б) с изъятием земельных участков у землепользователей.

**8. Юридическим лицам для выполнения уставных целей, кото­рые носят постоянный, длительный характер, земельные участки могут предоставляться на праве:**

а) временного пользования;

б) постоянного пользования;

в) пожизненного наследуемого владения;

г) временного занятия земельного участка.

**9. Могут ли земли промышленности, транспорта, связи, энер­гетики и иного назначения предоставляться в концессию?**

а) да, могут;

б) нет, не могут.

**10. Юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении ему земельного участка, с заявлением о предоставлении этого участка обращается:**

а) в местный исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого земельного участка;

б) в местный исполнительный комитет по месту осуществления планируемой хозяйственной деятельности;

в) в Государственный комитет по имуществу Республики Бе­ларусь;

г) к Президенту Республики Беларусь.

**Нормативные правовые акты:**

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

2. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Беларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) //Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

3. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-3 (в ред. от 04.01.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

4. Воздушный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 16 мая 2006 г., №117-З (в ред. от 04.01.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

5. Кодекс внутреннего водного транспорта Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 24 июня 2002 г., № 118-З (в ред. от 04.01.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

6. О Государственной границе Республики Беларусь: Закон Республики Беларусь от 21 июля 2008 г. № 419-З (в ред. от 10.01.2015) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2015.

7. О железнодорожном транспорте: Закон Республики Беларусь от 6 января 1999 г. № 237-З (в ред. от 31.12.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

8. О магистральном трубопроводном транспорте: Закон Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 87-З (в ред. от 14.07.2011) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

9. О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъ­ятии земельных участков для государственных нужд: Указ Прези­дента Респ. Беларусь, 2 февр. 2009 г., № 58 (в ред. от 16.12.2013) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

10. О некоторых мерах по реализации Кодекса Республики Бе­ларусь о земле: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2008 г., № 2053 (в ред. от 11.03.2010) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

11. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 (в ред. от 30.06.2014 №236) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

12. Об охране окружающей среды: Закон Респ. Беларусь, 26 нояб. 92 г., № 1982-XII (в ред. от 16.06.2014) // Эталон-Беларусь Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

13. Об обороне: Закон Республики Беларусь от 3 ноября 1992 г. № 1902-XІІ (в ред. от 04.01.2015) // Эталон-Беларусь Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2015.

**Литература:**

1. Бобылев, А.И. Правовое регулирование земель железнодо­рожного транспорта: теория и практика / А.И. Бобылев, В.В. По­пов, О.В. Лукьянова. - М.: Изд. дом «Право и государство», 2003. -289с.

2. Жабина, Е.Е. Особенности сельскохозяйственного использо­вания земель населенных пунктов / Е.Е. Жабина // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 7. - С. 61-64.

3. Игнатович, В.В. Государственное управление землями про­мышленности, транспорта, связи, энергетики: общее и особенное / В.В. Игнатович // Юрид. журнал. - 2005. - № 4. - С. 74-76.

4. Игнатович, В.В. Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики: правовое понятие и особенности / В.В. Игнатович // Сб. науч. статей по материалам Международного науч.-образоват. форума «Европа-2003» 4 июня 2003 г., ЕГУ / Европ. гуманитар. ун-т; сост. С.Д. Курочкина. - Минск, 2004. - С. 167-172.

5. Игнатович, В.В. Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения: проблемы правового за­крепления / В.В. Игнатович // Пром.-торг. право. - 2006. - № 1. -С.130-144.

6. Игнатович, В.В. Правовые основания использования земель транспорта / В.В. Игнатович // Земля Беларуси. - 2005. - № 1. -С. 9-12.

7. Игнатович, В.В. Правовые формы использования земель про­мышленности, транспорта, связи, энергетики в Республике Бела­русь / В.В. Игнатович // Закон. Теория. Практика: сб. науч. тр. / редкол.: С.М. Ананич (гл. ред.) [и др.]. - Минск, 2005. - С. 45-54.

8. Игнатович, В.В. Проблемы правового регулирования контро­ля за использованием и охраной земель промышленности, транс­порта, связи, энергетики / В.В. Игнатович // Проблемы развития законодательства и правоприменительной практики: материалы междунар. науч. конф. студентов и аспирантов, Минск, 29-30 окт. 2004 г. / Белорус, гос. ун-т; редкол.: Г.А. Шумак (отв. ред.) [и др.]. -Минск, 2005. - С. 194-198.

9. Игнатович, В.В. Участие граждан в управлении землями промышленности, транспорта, связи, энергетики / В.В. Игнатович // Эффективность осуществления защиты права как гарантия созда­ния правового государства: материалы междунар. науч.-практ. конф., Минск, 2-3 дек. 2004 г. / Бел. гос. ун-т, юрид. фак., Ин-т переподготовки и повышения квалификации судей, работников прокурату­ры, судов и учреждений юстиции; редкол.: И.Н.Колядко (отв. ред.) [и др.]. - Минск, 2005. - С. 385-387.

10. Климов, Д.Ф. Некоторые проблемы правового статуса земель промышленности, предоставленных государственным унитарным предприятиям / Д.Ф. Климов // Аграрное и земельное право. -2009. - № 8. - С. 140-142.

11. Климов, Д.Ф. Правовой механизм реализации права госу­дарственной (федеральной) собственности на земли промышлен­ности / Д.Ф. Климов // Аграрное и земельное право. - 2007. -№ 6. - С. 21.

12. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингель. - Минск: Дикта, 2009. -720с.

13. Лашкевич, М. Отказ от части участка, предоставленного юридическому лицу в постоянное пользование / М. Лашкевич // Юрист. - 2009. - № 8. - С. 75-76.

14. Самусенко, Л.А. Земли для нужд обороны / Л.А. Самусенко / Белорусская юридическая энциклопедия: в 4 т. / редкол.: С.А. Ба­лашенко [и др.]. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2007. - Т. 1. - С. 509-510.

15. Самусенко, Л.А. Земли транспорта / Л.А. Самусенко / Бело­русская юридическая энциклопедия: в 4 т. / редкол.: С.А. Балашенко [и др.]. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2007. - Т. 1. - С. 518-519.

16. Саскевич, В.В. О правовом регулировании использования земель для осуществления несельскохозяйственной производст­венной деятельности / В.В. Саскевич // Вестник Конституц. Суда Респ. Беларусь. - 2007. - № 2. - С. 151-160.

17. Солдатова, Л.В. Совершенствование системы органов управ­ления в сфере использования и охраны земель железнодорожного транспорта / Л.В. Солдатова // Аграрное и земельное право. -2009. - № 10. - С. 45-48.

18. Чубуков, Г.В. Правовой режим земель железнодорожного транспорта / Г.В. Чубуков // Аграрное и земельное право. - 2007. -№ 6. - С. 81-85.

# Тема 14: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДООХРАННОГО, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО, РЕКРЕАЦИОННОГО И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА.

**Цель самостоятельного изучения:** изучить понятие, состав и особенности правового режима земельприродоохранного, оздоровитель­ного, рекреационного и историко-культурного назначения. Изучить понятие, состав и особенности правового режима земель лесного фонда.

**Основные вопросы:**

1. Понятие, состав и особенности правового режима земель природоохранного, оздоровитель­ного, рекреационного и историко-культурного назначения.

2. Субъекты и правовые формы использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

3. Особенности государственного управления землями природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

4. Порядок использования и охраны земель природоохранно­го, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

5. Понятие, состав и особенности правового режима земель лесного фонда.

6. Субъекты и правовые формы использования земель лесного фонда.

7. Особенности государственного управления землями лес­ного фонда.

8. Порядок использования и охраны земель лесного фонда.

**Опорный конспект**

***1. Понятие и состав земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения***

Природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровитель­ное и иное ценное значение, находятся под особой охраной. Для ох­раны таких природных объектов устанавливается особый правовой режим, создаются особо охраняемые природные территории.

Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения составляют самостоятельную категорию земель Республики Беларусь. Следует обратить вни­мание, что в Кодексе о земле определение понятия земель данной категории отсутствует. Она состоит из четырех самостоятельных видов земель, объединенных экологической значимостью, каждый из которых имеет свои особенности.

В соответствии со ст. 6 Кодекса о земле:

**к землям природоохранного назначения** относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, нацио­нальных парков и заказников;

**к землям оздоровительного назначения** относятся предостав­ленные земельные участки для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами;

**к землям рекреационного назначения** относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для органи­зованного массового отдыха населения и туризма;

**к землям историко-культурного назначения** относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материаль­ных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

Функция, которую выполняют земли данной категории, заклю­чается в том, что они служат материальной основой существования территорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Правовой режим земель данной категории определяется, наряду с земельным законодательством, нормативными правовыми актами, регулирующими правовой режим территорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначе­ния: Законом Республики Беларусь от 20.10.1994 № 3335-ХП «Об особо охраняемых природных территориях» (в ред. 28.04.2015 №251-З), Законом Республики Беларусь от 09.01.2006 № 98-3 «Об охране историко-культурного наследия Республики Беларусь» и др.

***2. Субъекты и правовые формы использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения***

Круг субъектов землепользования на землях природоохран­ного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения многообразен. Прежде всего субъектами выступают землепользователи, которые осуществляют природоохранную, оз­доровительную, рекреационную деятельность, владеют объектами историко-культурного назначения. К ним относятся государствен­ные природоохранные учреждения, осуществляющие управление особо охраняемой территорией или объектом, санаторно-курортные, оздоровительные учреждения.

Правовые формы использования земель данной категории ограничены. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреа­ционного и историко-культурного назначения не предоставляются в частную собственность. В пределах охраняемых территорий земельные участки могут находиться во владении, пользовании различных субъектов, составляя единое территориальное образо­вание. Например, земли, образующие территорию заповедника, национального парка, предоставляются в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляю­щему управление заповедником, национальным парком.

1. ***Особенности государственного управления землями природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения***

Управление использованием и охраной земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения взаимосвязано с управлением организацией и функционированием соответствующих территорий. Поэтому в управлении использовани­ем и охраной земель этой категории важные функции выполняют специально уполномоченные государственные органы: Министер­ство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерство здравоохранения Республики Беларусь, Министерство культуры Республики Беларусь, Министерство спорта и туризма Республики Беларусь, которые взаимодействуют с терри­ториальными органами управления и органами, обеспечивающими непосредственное управление землями данной категории.

Изъятие и предоставление земель для организации территорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения осуществляются в соответствии с земель­ным законодательством на основании специальных документов, которые устанавливают размещение охраняемых территорий. Раз­мер необходимых земель определяется при подготовке материалов об объявлении охраняемой территории. Так, особо охраняемые природные территории республиканского значения образуются в соответствии со Схемой рационального размещения особо охраняе­мых природных территорий, которая утверждается Правительством Республики Беларусь по представлению Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды. Схема рационального разме­щения особо охраняемых природных территорий республиканского значения учитывается при разработке проектов и схем землеуст­ройства, лесоустройства и мелиорации земель, градостроительных проектов, т.е. при планировании использования и охраны земель.

Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнитель­ные комитеты утверждают границы, площадь и состав земель особо охраняемых природных территорий республиканского и местного значения соответственно по представлению Министерства природ­ных ресурсов и охраны окружающей среды и его территориальных органов.

Объявление или преобразование особо охраняемой территории согласовывается с землевладельцами, землепользователями, на земельных участках которых объявляется особо охраняемая терри­тория, районными или городскими исполнительными комитетами по месту расположения земельных участков, другими заинтересо­ванными органами.

**Заповедник** - особо охраняемая природная территория, объяв­ленная в целях сохранения эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, изучения животного и растительного мира, естественных экологических систем и ландшафтов, создания усло­вий для обеспечения естественного течения природных процессов.

Объявление или преобразование заповедника осуществляются с изъятием земельных участков у землепользователей. В состав земель заповедника, образующих его территорию, входят земли, предоставленные в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление заповедником, в порядке, установленном законодательством Рес­публики Беларусь об охране и использовании земель. Земли запо­ведника изымаются из хозяйственного оборота.

**Национальный парк** - особо охраняемая природная террито­рия, объявленная в целях восстановления и (или) сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, их использования в процессе природоохранной, научной, просветительской, туристической, рекреационной и оздоровитель­ной деятельности. В состав земель национального парка, образую­щих его территорию, входят земли, предоставленные в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление национальным парком, а также земли иных землепользователей.

**Заказник** - особо охраняемая природная территория, объявлен­ная в целях восстановления, сохранения и (или) воспроизводства природных комплексов и объектов, природных ресурсов одного или нескольких видов с ограничением использования других природных ресурсов. Объявление, преобразование и прекращение функционирования заказника республиканского значения допус­каются как с изъятием, так и без изъятия земельных участков у землепользователей и осуществляются по решению Президента Республики Беларусь - в случае изъятия земельных участков у землепользователей для этих целей, по решению Правительства Республики Беларусь - в случае, если изъятия земельных участков у землепользователей для таких целей не требуется.

Объявление, преобразование и прекращение функционирования заказника местного значения осуществляются без изъятия земель­ных участков у землепользователей по решению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа. Заказник местного значения, расположенный на территории нескольких административно-территориальных единиц, объявляется, преобра­зуется и прекращает функционирование на основании совместного решения соответствующих местных исполнительных и распоряди­тельных органов.

При объявлении, преобразовании заказника земельные участки не изымаются у землепользователей при условии соблюдения ими режима охраны и использования заказника. Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах заказника, обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования заказника.

**Памятник природы** - особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных объектов в интересах настоящего и будущих поколений. Объявление, преобразование памятника природы осу­ществляются без изъятия земельных участков у землепользовате­лей. Расходы землепользователей по обеспечению режима охраны памятника природы, расположенного в границах их земельных участков, возмещаются за счет средств республиканского и местного бюджетов. Землепользователи, земельные участки которых располо­жены в границах памятника природы, обязаны соблюдать установ­ленный режим его охраны и использования. Любая деятельность, угрожающая сохранности памятника природы, запрещается.

Туристские зоны создаются по предложениям органов государст­венного управления, юридических лиц, индивидуальных предприни­мателей, вносимым в Министерство спорта и туризма, с приложением научного и технико-экономического обоснования, картографических материалов проекта границ туристской зоны. Решение о создании туристской зоны принимается Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь на основании заключений Министерства спорта и туризма Республики Беларусь, Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, местных исполнительных и распоряди­тельных органов о целесообразности и эффективности ее создания.

Министерство здравоохранения Республики Беларусь разра­батывает общие принципы организации и развития санаторно-курортной помощи, определяет специализацию и руководит дея­тельностью санаторно-курортных учреждений.

Решение вопросов, связанных с сохранением материальных недвижимых историко-культурных ценностей, их среды и условий существования входит в компетенцию Министерства культуры Республики Беларусь, которое включает историко-культурные цен­ности в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, утверждает проекты зон охраны, режимы ис­пользования, которые разрабатываются в индивидуальном порядке для каждой историко-культурной ценности.

Для предоставления и изъятия земель природоохранного, оздо­ровительного, рекреационного и историко-культурного назначения установлен особый режим. Изъятие земель этой категории огра­ничено. Оно допускается лишь в случаях особой необходимости и производится областными и Минским городским исполнительными комитетами.

***4. Порядок использования и охраны земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения***

Использование земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения должно осуществляться в соответствии с их целевым назначением. Изъятие этих земель для целей, не связанных с основным назначением, запрещено. Порядок использования определяется специальным законодательством.

Земельное законодательство устанавливает общие требования, применимые к использованию земель данной категории, - на них запрещается любая деятельность, которая может нанести вред при­родным комплексам и объектам и противоречит целям и задачам, поставленным при объявлении или преобразовании территорий. Перечень этих видов деятельности определяется органами, которые принимают решение об организации территории природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначе­ния на основании специального законодательства.

Согласно ст. 14 Закона Республики Беларусь от 20.10.1994 № 3335-ХII «Об особо охраняемых природных территориях» зем­лепользователи, земельные участки которых входят в состав земель, образующих особо охраняемые природные территории, обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования этих территорий.

**Охрана особо охраняемых природных территорий -** деятель­ность, направленная на сохранение и восстановление природных комплексов и объектов, их рациональное использование и воспро­изводство, предотвращение загрязнения, деградации, повреждения, истощения, разрушения, уничтожения и иного вредного воздейст­вия хозяйственной и иной деятельности на природные комплексы и объекты и ликвидацию ее последствий.

Границы охранных зон особо охраняемых природных террито­рий определяются исходя из условия недопущения отрицательного воздействия хозяйственной и иной деятельности физических и юридических лиц на природные комплексы и объекты, расположен­ные на особо охраняемых природных территориях, которое может привести к нарушению и деградации этих природных комплексов и объектов. Режим, границы и состав земель охранных зон особо охраняемых природных территорий устанавливаются государствен­ным органом, принявшим решение об объявлении или преобразо­вании особо охраняемой природной территории по согласованию с землепользователями, земельные участки которых расположены в границах охранных зон, и учитываются при разработке проектов и схем землеустройства, лесоустройства и мелиорации земель, гра­достроительных проектов и программ социально-экономического развития.

Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах охранных зон особо охраняемых природных территорий, обязаны соблюдать установленный режим охранных зон.

Территории, которые планируется объявить особо охраняемыми природными территориями, с целью предотвращения нарушения или утраты природных комплексов и объектов в результате хозяй­ственной и иной деятельности, **резервируются.** Резервирование территорий, которые планируется объявить заповедниками, на­циональными парками, заказниками республиканского значения, осуществляется, как правило, в соответствии со схемой рациональ­ного размещения особо охраняемых природных территорий респуб­ликанского значения решениями областных, Минского городского исполнительных и распорядительных органов по представлениям Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

Резервирование территорий, которые планируется объявить за­казниками местного значения, осуществляется решениями соответ­ствующих местных исполнительных и распорядительных органов по представлениям территориальных органов Министерства природ­ных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

Режим, границы и состав земель зарезервированных территорий устанавливаются государственным органом, принявшим решение об их резервировании, по согласованию с землепользователями, земель­ные участки которых расположены в границах зарезервированных территорий, и учитываются при разработке проектов и схем земле­устройства, лесоустройства и мелиорации земель, градостроительных проектов и программ социально-экономического развития.

Земельные участки в границах зарезервированных территорий не изымаются у землепользователей и используются по целевому назначению с соблюдением режима охраны и использования этих территорий, установленного решением об их резервировании.

***5. Понятие и состав земель лесного фонда***

Земли лесного фонда составляют самостоятельную категорию земель. Лесной фонд согласно ст. 4 Лесного кодекса Республики Беларусь (далее - Лесной кодекс) образуют леса и покрытые ими земли, а также лесные земли, не покрытые лесом, и нелесные земли.

Согласно ст. 6 Кодекса о земле **к землям лесного фонда** от­носятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства.

Границы лесного фонда определяются путем отграничения зе­мель лесного фонда от земель иных категорий. Основное целевое предназначение данной категории земель - они служат средством производства и территориальным базисом для лесного хозяйства.

Правовой режим земель данной категории неразрывно связан с **ведением лесного хозяйства,** представляющего собой отрасль экономики, задачами которой являются обеспечение потребностей республики в древесине и других продуктах леса, сохранение и рациональное использование всего многообразия ресурсов лесного фонда, сохранение и усиление средообразующих, водоохранных, за­щитных, санитарно-гигиенических, рекреационных и иных функций леса. Правовой режим земель лесного фонда определяется наряду с земельным и лесным законодательством.

1. ***Субъекты и правовые формы использования земель лесного фонда***

Земли лесного фонда могут находиться в пользовании юри­дических и физических лиц, осуществляющих различные виды лесопользования (использование лесных ресурсов и извлечение полезных свойств леса в конкретных целях).

Данные лица (лесопользователи) используют земли лесного фонда одновременно с лесными ресурсами, поэтому условия земле­пользования зависят от целей, для которых они получили участки лесного фонда.

Земельное законодательство не определяет субъектов и цели использования земель лесного фонда. Основными субъектами ис­пользования земель лесного фонда являются юридические лица, ведущие лесное хозяйство (лесхозы), которым в установленном порядке предоставляются земельные участки для данной цели. Перечень субъектов лесохозяйственного землепользования дается в ст. 21 Лесного кодекса, к ним относятся: лесхозы Министерства лесного хозяйства Республики Беларусь; лесхозы и лесничества Министерства обороны Республики Беларусь; экспериментальные лесные базы Национальной академии наук Беларуси; учебно-опытные лесхозы Министерства образования Республики Беларусь; государственные природоохранные учреждения, осуществляющие управление заповедниками и национальными парками; лесохозяйственные организации Управления делами Президента Республики Беларусь; учреждение «Полесский государственный радиационно-экологический заповедник»; организации городских (городов областного подчинения и города Минска) исполнительных и рас­порядительных органов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства (юридические лица, ведущие лесное хо­зяйство).

Субъектами пользования землями лесного фонда могут являться юридические и физические лица, осуществляющие различные виды лесопользования на основании лесорубочного билета, ордера, лес­ного билета (разрешительные документы на лесопользование).

Земли лесного фонда находятся в государственной собственно­сти, они не подлежат передаче в частную собственность. Правовой формой использования земель лесного фронда является право зем­лепользования. Участки лесного фонда могут предоставляться на следующих правах пользования: аренды, концессии, краткосрочного (до 1 года) и долгосрочного (до 15 лет) пользования (ст.37 Лесного кодекса).

Лесопользователи обязаны осуществлять охрану земель лесного фонда, соблюдать условия договоров, проводить лесовосстановительные мероприятия, соблюдать санитарные правила.

1. ***Особенности государственного управления землями лесного фонда***

Управление землями лесного фонда основывается на принципах и функциях управления землями в целом, но имеет свои особенно­сти. Особенности государственного управления использованием и охраной земель лесного фонда обусловлены взаимосвязью земель и лесов как компонентов природной среды. На состояние исполь­зования и охраны земель лесного фонда оказывают влияние уровень ведения на них лесного хозяйства, разграничение земель по группам лесов, перевод их из одной категории в другую, принципы и струк­тура управления лесным хозяйством. Так, в соответствии с эконо­мическим, экологическим, социальным значением земель лесного фонда, его местоположением и выполняемыми им функциями производятся разделение лесного фонда по группам лесов и разгра­ничение по категориям защитности: в зависимости от этой класси­фикации устанавливается и осуществляется правовой режим земле- и лесопользования.

Государственное управление землями лесного фонда осуществ­ляется в границах лесного фонда, которые согласно ст. 4 Лесного кодекса определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в порядке, определяемом нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Государственное управление землями лесного фонда осущест­вляется органами общей (Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и рас­порядительные органы) и специальной компетенции (Государствен­ный комитет по имуществу Республики Беларусь, Министерство лесного хозяйства Республики Беларусь).

Земли лесного фонда предоставляются и изымаются в порядке, установленном земельным законодательством. Лесной кодекс не регулирует этот порядок специально, затрагивая только вопрос о переводе земель лесного фонда в другие категории для использо­вания не по целевому назначению. Предоставление земель лесного фонда и внутрихозяйственное устройство этих земель осуществ­ляются в процессе лесоустройства, порядок которого определяется Советом Министров Республики Беларусь.

Перевод земель лесного фонда в другие категории земель для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хо­зяйства, а также изъятие и предоставление земельных участков, относящихся к землям лесного фонда, осуществляются в соот­ветствии с законодательством Республики Беларусь об охране и использовании земель.

Потери лесохозяйственного производства, вызванные изъятием или временным занятием земельных участков, относящихся к зем­лям лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, ограничением прав юридических лиц, ведущих лесное хозяйство, уничтожением или ухудшением каче­ственного состояния лесного фонда в результате вредного воздей­ствия, вызванного деятельностью юридических и физических лиц, возмещаются в установленном порядке. Размеры потерь лесохозяй­ственного производства, подлежащие возмещению, определяются по специальным нормативам, учитывающим защитные, водоохранные и другие природоохранные функции лесов.

1. ***Порядок использования и охраны земель лесного фонда. Право лесохозяйственного землепользования***

Земли лесного фонда используются преимущественно для веде­ния лесного хозяйства. Особенности использования земель лесного фонда отражаются на землепользовании и организации лесного хо­зяйства. Земельное законодательство не выделяет в качестве само­стоятельного вида право лесохозяйственного землепользования.

На землях лесного фонда могут осуществляться различные виды лесопользования: заготовка древесины, живицы, второстепенных лесных ресурсов (пней, корней, бересты, новогодних елок, еловой серки и др.), побочное лесопользование (заготовка и сбор древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственного растительного сырья и др.), пользование участками лесного фонда, отнесенными к охотничьим угодьям, для ведения охотничьего хозяйства, пользо­вание участками лесного фонда в научно-исследовательских и учеб­но-опытных целях, пользование участками лесного фонда в культур­но-оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивных целях.

Лица, ведущие лесное хозяйство, в соответствии со ст. 23 Лес­ного кодекса обязаны обеспечивать использование по целевому на­значению земель лесного фонда, проводить работы по повышению плодородия почв, предотвращению водной и ветровой эрозии почв, заболачивания, засоления и других негативных процессов.

Среди основных требований, предъявляемых к ведению лесного хозяйства, согласно ст. 20 Лесного кодекса, предусмотрено рацио­нальное использование земель лесного фонда. На основании ст. 47 Лесного кодекса при осуществлении лесопользования лесопользователи наряду с иными обязанностями обязаны приводить земельные участки, относящиеся к землям лесного фонда, после завершения на них работ в состояние, пригодное для лесовосстановления или иного целевого использования.

Специальные требования существуют для использования земель при лесовосстановлении и лесоразведении. Согласно ст. 69 Лесного кодекса на вырубках, гарях и иных лесных землях, не покрытых ле­сом, на которых по природным условиям возможно создание лесных культур, лесовосстановление должно осуществляться в трехлетний срок с момента возникновения данных земель лесного фонда.

В соответствии со ст. 42 Лесного кодекса граждане имеют право свободно находиться на территории (землях) лесного фонда и бес­платно собирать для удовлетворения собственных нужд дикорастущие плоды, ягоды, орехи, грибы, другие пищевые лесные ресурсы, лекар­ственное растительное сырье и техническое сырье, древесные соки, мох, лесную подстилку и опавшие листья, участвовать в культурно-оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивных мероприятиях, если иное не предусмотрено законода­тельными актами Республики Беларусь. Однако эти действия могут быть ограничены в целях обеспечения пожарной безопасности лесов, ведения орехопромыслового, лесоплодового или лесосеменного хозяйства.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. В чем смысл выделения земель природоохранного, оздоровитель­ного, рекреационного и историко-культурного назначения в самостоятельную категорию?

2. Какие земли относятся к землям природоохранного назначения?

3. Какие земли относятся к землям оздоровитель­ного назначения?

4. Какие земли относятся к землям рекреационного назначения?

5. Какие земли относятся к землям историко-культурного назначения?

6. В чем заключается основная функция, которую выполняют земли данной категории?

7. Какими нормативными правовыми актами определяется правовой режим земель данной категории?

8. Укажите субъектов использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

9. Укажите правовые формы использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

10. Охарактеризуйте особенности государственного управления землями природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

11. Дайте сравнительную правовую характеристику следующих понятий: «заповедник», «заказник», «национальный парк», «памятник природы». Сравните правовые режимы указанных особо охраняемых природных территорий.

12. Кем и в каких случаях допускается предоставление и изъятие земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения?

13. Охарактеризуйте порядок использования и охраны земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

14. Дайте определение понятия «резервирование».

15. В чем смысл выделения земель лесного фонда в самостоятельную категорию?

16. Охарактеризуйте состав земель лесного фонда.

17. Укажите субъектов использования земель лесного фонда.

18. Укажите правовые формы использования земель лесного фонда.

19. Охарактеризуйте особенности государственного управления землями лесного фонда.

**Практические задания:**

**Задание 1.** Составьте блок схем по следующим вопросам:

1. Субъекты и правовые формы использования земель приро­доохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-куль­турного назначения.

2. Система и компетенция органов государственного управления землями лесного фонда.

3. Права и обязанности пользователей землями лесного фонда.

**Задание 2.** Составьте сравнительную таблицу:

1. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения и земель лесного фонда.

2. Правовой режим земель заповедников, национальных парков, заказников, памятников природы.

3. Состав земель лесного фонда. Специфика правового режима.

**Задание 3.** Подготовьте презентацию (минимум 10 слайдов) на одну из следующих тем:

1. Правовой режим земель природоохранного назначения.

2. Правовой режим земель лесного фонда.

**Задание 4.** Решите задачи.

1. Администрация национального парка «Браславские озера» заключила договор аренды земельного участка площадью 10 га с ОАО «Жасмин». Участок был предоставлен из состава земель нацио­нального парка для организации охотничьего хозяйства. ОАО «Жасмин» обязалось наряду с уплатой арендной платы 10 % прибыли направ­лять на природоохранные мероприятия национального парка.

*Правомерно ли заключение договора аренды?*

*Дайте правовую оценку ситуации.*

2. В связи с организацией охранных зон государственного при­родоохранного заповедника расположенным в этих зонах СПК и крестьянским (фермерским) хозяйствам было запрещено применение на полях минеральных удобрений и агрохимикатов. Хозяйства обратились в суд с иском о возмещении им убытков в связи со снижением урожайности полей.

*Дайте правовую оценку ситуации.*

**Задание 5.** Найдите правильный ответ.

**1. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреацион­ного, историко-культурного назначения - это:**

а) самостоятельная группа земель;

б) самостоятельный вид земель;

в) самостоятельная категория земель;

г) самостоятельный массив земель.

**2. Земельные участки, предоставленные для размещения запо­ведников, национальных парков и заказников, относятся к:**

а) землям природоохранного назначения;

б) землям оздоровительного назначения;

в) землям рекреационного назначения;

г) землям запаса.

**3. Какой нормативный правовой акт, наряду с Кодексом о земле, определяет правовой режим земель природоохранного назначения?**

а) Закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды»;

б) Закон Республики Беларусь «Об особо охраняемых природ­ных территориях»;

в) Закон Республики Беларусь «О туризме»;

г) Закон Республики Беларусь «Об охране историко-культурно­го наследия Республики Беларусь».

**4. К какой категории земель относятся земли рекреационного назначения?**

а) к землям сельскохозяйственного назначения;

б) к землям населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

в) к землям природоохранного, оздоровительного, рекреацион­ного, историко-культурного назначения;

г) к землям лесного фонда.

**5. Земельные участки для размещения объектов, предназна­ченных для организованного массового отдыха населения и ту­ризма, относятся к землям:**

а) природоохранного назначения;

б) рекреационного назначения;

в) оздоровительного назначения;

г) историко-культурного назначения.

**6. Земли собственников земельных участков, землевладельцев, землепользователей, расположенные в границах особо охраняе­мых природных территорий, но не образующие их территорию, объявляются:**

а) экологической зоной;

б) охранной зоной;

в) резервной зоной;

г) рекреационной зоной.

**7. Могут ли передаваться в частную собственность земли при­родоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения?**

а) да, могут;

б) нет, не могут;

в) могут, в случаях, предусмотренных законодательством;

г) могут, по решению Президента Республики Беларусь.

**8. Земли, образующие территорию заповедника, националь­ного парка, государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление ими, передаются:**

а) в частную собственность;

б) в пожизненное наследуемое владение;

в)в аренду;

г) в постоянное бессрочное пользование.

**9. Земли лесного фонда - это:**

а) только земли, покрытые лесом;

б) земли, предоставленные для ведения лесного хозяйства;

в) леса и покрытые ими земли;

г) лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства.

**10. Какими из перечисленных нормативных правовых актов регулируются использование и охрана земель лесного фонда, их правовой режим?**

а) Кодексом о земле; Лесным кодексом Республики Беларусь;

б) Законом Республики Беларусь «О растительном мире»;

в) Законом Республики Беларусь «О защите растений»;

г) все вышеперечисленные.

**Нормативные правовые акты**

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

2. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Беларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) //Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

3. Лесной кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 14 июля 2000 г., № 420-3 (в ред. от 22.12.2011) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

4. О туризме: Закон Респ. Беларусь, 25 нояб. 1999 г., № 326-3 (в ред. от 22.12.2011) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. Об особо охраняемых природных территориях: Закон Респ. Беларусь, 20 окт. 1994 г., № 3335-ХII (в ред. от 28.04.2015) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2015.

6. Об охране историко-культурного наследия Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 9 янв. 2006 г., № 98-3 (в ред. от 08.05.2012) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2012.

**Литература**

1. Землякова, Г.Л. К вопросу о целях резервирования земель в Российской Федерации / Г.Л. Землякова // Аграрное и земельное право. - 2009. - № И. - С. 46-52.

2. Зиновьева, О.А. Обзор изменений законодательства, ка­сающихся понятия и правового режима земель лесного фонда / О.А. Зиновьева // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 9. -С. 58-61.

3. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шпигель. - Минск: Дикта, 2009. - 720 с.

4. Кузнецова, А.В. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий / А.В. Кузнецова // Аграрное и земельное право. - 2007. - № 12. - С. 124.

5. Мухина, Э.Н. К вопросу о правовой охране земель особо охраняемых природных территорий (на примере земель, распо­ложенных в лечебно-оздоровительных местностях и курортах) / Э.Н. Мухина // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 10. - С. 93-96.

6. Пуряева, АЛО. Государственный контроль на землях лесного фонда / А.Ю. Пуряева // Аграрное и земельное право. - 2008. - № 6. - С. 97.

7. Самусенко, Л.А. Земли историко-культурного назначения / Л.А. Самусенко / Белорусская юридическая энциклопедия: в 4 т. / редкол.: С.А. Балашенко [и др.]. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2007. - Т. 1.- С. 511-512.

8. Самусенко, Л.А. Земли оздоровительного назначения / Л.А. Самусенко / Белорусская юридическая энциклопедия: в 4 т. / редкол.: С.А. Балашенко [и др.]. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2007. - Т. 1. - С. 514-515.

9. Самусенко, Л.А. Земли природоохранного назначения / Л.А. Самусенко / Белорусская юридическая энциклопедия: в 4 т. / редкол.: С.А. Балашенко [и др.]. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2007. - Т. 1.-С. 515.

10. Самусенко, Л.А. Земли рекреационного назначения / Л.А. Самусенко / Белорусская юридическая энциклопедия: в 4 т. / редкол.: С.А. Балашенко [и др.]. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2007. - Т. 1.-С. 517.

11. Самусенко, Л.А. Правовое понятие и состав земель рек­реационного назначения / Л.А. Самусенко // Земля Беларуси. - 2004. - № 4. - С. 12-14.

12. Самусенко, Л.А. Правовое понятие и состав природных рек­реационных территорий / Л.А. Самусенко // Право и демократия: сб. науч. тр. Спец. вып. / редкол.: В.Н. Бибило (гл. ред.) [и др.]. -Минск: Изд. центр БГУ, 2006. - С. 201-212.

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

14. Шуплецова, Ю.И. Правовой режим земель лесного фонда / Ю.И. Шуплецова // Аграрное и земельное право. - 2009. - № 10. -С. 119-122.

**Тема 15: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА.**

**Цель самостоятельного изучения:** изучить понятие, состав и особенности правовых режимов земельводного фонда и земель запаса.

**Основные вопросы:**

1. Понятие, состав и особенности правового режима земель водного фонда.

2. Субъекты и правовые формы использования земель вод­ного фонда.

3. Особенности государственного управления землями вод­ного фонда.

4. Порядок использования и охраны земель водного фонда.

5. Понятие, состав и особенности правового режима земель запаса.

6. Особенности государственного управления землями запаса.

**Опорный конспект**

1. ***Понятие и состав земель водного фонда***

Земли водного фонда составляют самостоятельную категорию земель и регулируются наряду с Кодексом о земле Водным кодек­сом Республики Беларусь (далее - Водный кодекс).

**К землям водного фонда** относятся земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для веде­ния водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств (ст. 1 Кодекса о земле).

Земли водного фонда, обладая неоднородным составом и струк­турой, имеют единый правовой режим, который находится в прямой зависимости от режима использования и охраны водных объектов. **Водный объект** - сосредоточение вод в искусственных или естественных углублениях земной поверхности либо в недрах, имеющее определенные границы, объем и признаки гидрологического режима или режима подземных вод (ст. 1 Водного кодекса).

Земли водного фонда предназначены для организации рацио­нального использования, восстановления и охраны водных ресурсов, а также для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечиваю­щих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, водохозяйственных, природоохранных, сельскохо­зяйственных, транспортных и иных потребностей.

**В состав земель водного фонда входят:**

земли, занятые водными объектами (водопокрытые земли);

земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяй­ства, размещения водохозяйственных сооружений и устройств.

Следует отметить, что согласно ст. 7 Кодекса о земле **земли, занятые водными объектами,** образуют самостоятельный **вид зе­мель,** которые представляют собой земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и иными поверхностными водными объектами).

Земельные участки могут использоваться для ведения водного хозяйства, размещения водохозяйственных сооружений и уст­ройств. Водный кодекс дает определение понятия **водохозяйственная система** - совокупность водных объектов и гидротехнических сооружений и устройств, функционально связанных между собой.

1. ***Субъекты и правовые формы использования земель водного фонда***

Круг субъектов и правовые формы использования земель вод­ного фонда обусловлены многоцелевым характером использования водных объектов.

Землепользователями данной категории земель являются лица, которым предоставлен в пользование водный объект (водопользо­ватели), и лица, не являющиеся водопользователями. Земельные участки предоставляются данным субъектам в общем порядке, уста­новленном законодательством об охране и использовании земель.

Правовыми формами использования земель водного фонда яв­ляются право землевладения и право землепользования. Согласно ст. 13 Кодекса о земле земли водного фонда не передаются в част­ную собственность.

1. ***Особенности государственного управления землями водного фонда***

Государственное управление землями водного фонда осущест­вляют различные исполнительные комитеты совместно со специ­ально уполномоченными органами, осуществляющими управление землями. Единых отраслевых органов управления землями водного фонда нет.

Специальное управление землями водного фонда осуществляют Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерство здравоохранения Республи­ки Беларусь. Ведомственное управление землями водного фонда осуществляют Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, Министерство транспорта и коммуникаций Республики Беларусь, Министерство сельского хозяйства и продо­вольствия Республики Беларусь и др. Координирующим органом является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

1. ***Порядок использования и охраны земель водного фонда***

Земли водного фонда используются и охраняются в соответст­вии с требованиями земельного и водного законодательства. Земли водного фонда могут использоваться с целью водопользования и водохозяйственного землепользования.

**Водопользование** представляет собой использование водных ресурсов и (или) воздействие на водные объекты при осуществлении хозяйственной и иной деятельности (ст. 1 Водного кодекса). Осуществляют водопользова­ние **водопользователи** - юридические лица, граждане, в том числе индивидуальные предприниматели, которые используют водные ресурсы и (или) оказывают воздействие на водные объекты при осуществлении хозяйственной и иной деятельности (ст. 1 Водного кодекса).

Для водохозяйственного землепользования, размещения водохозяйственных сооружений и устройств используются водонепокрытые земельные участки.

Правовое регулирование охраны водных объектов и земель водного фонда осуществляется Водным кодексом Республики Бела­русь, согласно ст. 25 которого все воды (водные объекты) подлежат охране от загрязнения, засорения, истощения и других вредных воздействий, которые могут ухудшить условия водоснабжения, при­вести к уменьшению рыбных и других запасов водного промысла, ухудшению условий существования диких животных, снижению плодородия земель и иным неблагоприятным явлениям вследствие изменения физических, химических и биологических показателей качества вод, снижения их способности к естественному очище­нию, а также нарушению гидрологического и гидрогеологического режимов. Кроме того, для охраны водных объектов и земель, по­крытых водными объектами, а также для сохранения среды оби­тания животного и растительного мира на землях, прилегающих к руслам водотоков или акваториям водоемов, устанавливаются водоохранные зоны, прибрежные полосы со специальным режимом хозяйственной деятельности.

1. ***Понятие и состав земель запаса***

Согласно ст. 6 Кодекса о земле **к землям запаса** относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям.

В состав земель запаса входят неиспользуемые земли (земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности) и изымаемые в установленном порядке земельные участки у землепользователей. Характерными признаками земель запаса является то, что земель­ные участки не предоставлены в пользование, целевое назначение их не определено.

1. ***Особенности государственного управления землями запаса***

Земли запаса находятся в ведении соответствующих исполни­тельных комитетов, которые предоставляют и изымают земли запаса в установленном порядке, а также выполняют иные функции по управлению этими землями: *учет земель запаса,* который осущест­вляется в процессе ведения государственного земельного кадастра; *распределение земель* запаса заключается в их предоставлении для различных целей с учетом пригодности. Предоставляться земли за­паса могут любым субъектам для любых целей в частную собствен­ность, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование. Законодательство не закрепляет каких-либо ограничений по предос­тавлению земель запаса. **В случае предоставления земель запаса их необходимо перевести в соответствующую категорию земель.** Обязанности землепользователей на землях запаса, предусмотренные ст. 70 Кодекса о земле, осуществляют Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты или уполномоченные ими юридические лица. Земли запаса являются объектом мониторинга земель; землеустройства; государственного земельного кадастра.

1. ***Правовой режим земель запаса***

Являясь самостоятельной категорией земель, земли запаса прин­ципиально отличаются от всех иных категорий тем, что это земли, целевое назначение которых не определено. Но они обладают оп­ределенными природными и хозяйственными свойствами, в соот­ветствии с которыми впоследствии и будет устанавливаться их целевое назначение. Земли запаса служат резервом для выделения земельных участков физическим и юридическим лицам и могут использоваться после перевода их в иные категории земель. Земли запаса являются государственной собственностью.

Земли запаса необходимо отличать от земель общего пользова­ния, которые принадлежат всегда конкретной категории, и фонда перераспределения земель (ст. 9 Кодекса о земле), земельные участки которого принадлежат к определенной категории земель и используются.

**Вопросы для самоконтроля:**

1. В чем смысл выделения земель водного фонда в самостоятельную категорию?

2. Какие земли относятся к землям водного фонда?

3. В чем заключается основная функция, которую выполняют земли данной категории?

4. Какими нормативными правовыми актами определяется правовой режим земель данной категории?

5. Укажите субъектов использования земель водного фонда.

6. Укажите правовые формы использования земель водного фонда.

7. Охарактеризуйте особенности государственного управления землями водного фонда.

8. Дайте определение следующих понятий: «водохозяйственная система», «водохозяйственные сооружения и устройства».

9. Кто осуществляет специальное управление землями водного фонда?

10. Кто осуществляет ведомственное управление землями водного фонда?

11. Охарактеризуйте порядок использования и охраны земель водного фонда.

12. Дайте определение понятия «водопользование».

13. В чем смысл выделения земель запаса в самостоятельную категорию?

14. Охарактеризуйте состав земель запаса.

15. Охарактеризуйте особенности государственного управления землями запаса.

16. Охарактеризуйте правовой режим земель запаса.

**Практические задания**

**Задание 1.** Составьте блок схем по следующим вопросам:

1. Правовые формы использования земель водного фонда.

2. Правовой режим земель запаса.

**Задание 2.** Подготовьте презентацию на тему «Состав и правовой режим земель запаса».

**Задание 3.** Составьте сравнительную таблицу по теме: «правовые режимы земель водного фонда и земель запаса».

**Нормативные правовые акты:**

1. Водный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 30 апреля 2014 г., № 149-3 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

2. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2014.

3. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Беларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. от 17.11.2004) //Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2014.

4. О взимании арендной платы за земельные участки, находя­щиеся в государственной собственности: Указ Президента Респ. Беларусь, 1 марта 2010 г., № 101 (в ред. от 30.06.2014) // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

5. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 (в ред. от 30.06.2014 №326) // КонсультантПлюс: Беларусь. Технология Проф [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2014.

6. О некоторых мерах по реализации Водного кодекса Республики Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 2 марта 2015 г., № 152 // Эталон-Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2015.

**Литература:**

1. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингель. - Минск: Дикта, 2009. -720с.

2. Лопух, П.С. Водное хозяйство / П.С. Лопух // Республика Бе­ларусь: энциклопедия: в 6 т. - Минск, 2006. - Т. 2. - С. 744-745.

3. Романова, О.А. Правовое регулирование водоохранных зон / О.А. Романова // Аграрное и земельное право. - 2008. - № 6. -С. 85.

4. Самусенко, Л.А. Земли запаса / Л.А. Самусенко / Белорус­ская юридическая энциклопедия: в 4 т. / редкол.: С.А. Балашенко [и др.]. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2007. - Т. 1. - С. 510-511.

5. Самусенко, Л.А. К вопросу о понятии и составе земель запаса / Л.А. Самусенко // Правовое обеспечение устойчивого развития Республики Беларусь в контексте интеграционных процессов: I Респ. науч.-практ. конф., 6-7 апреля 2006 г., г. Гомель: в 2 ч. / Е.В. Богданов, Л.А. Краснобаева, Т.Г. Кравченко [и др.]. - Гомель, 2006.-Ч. 1.-С. 138-141.

6. Сиваков, Д.О. Актуальные вопросы правового режима земель водного фонда / Д.О. Сиваков // Аграрное и земельное право. -2009. - № 10. - С. 90-92.

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