**ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ УМК (ЭУМК)**

Методические рекомендации по изучению дисциплины

«Жилищное и земельное право»

Проблема приобретения навыков в будущей профессиональной деятельности студентов второго курса является одной из важнейших задач высшей школы.

В процессе изучения курса студенты приобретают не только представления о жилищном и земельном праве, но и формируют знания, умения в части применения правовых актов в случае нарушения физическими и юридическими лицами действующего законодательства сфере жилищных и земельных правоотношений.

Изучив дисциплину «Жилищное и земельное право» студент должен знать: основные институты жилищного и земельного права; механизм правового регулирования отношений в сфере жилищного и земельного права;

уметь: рационально организовывать свой труд; владеть формами и методами усвоения учебного материала; пользоваться библиотечным фондом и сетью «Интернет».

Учебная программа по дисциплине «Жилищное и земельное право» разработана в соответствии с образовательным стандартом по специальности 1-25 01 16 «Экономика и управление на рынке недвижимости». Всего предусмотрено по дисциплине - 138 часов, из них аудиторных - 68 часов, из них лекции – 36 часов, семинарских занятий 32 часа.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

Конспект лекций подготовлен автором-разработчиком данного УМК (ЭУМК) на кафедре гражданско-правовых дисциплин факультета права БГЭУ для студентов специальности 1 – 25 01 16 «Экономика управления на рынке недвижимости».

В конспекте лекций освещены основные вопросы жилищного и земельного права, систематизированные в соответствии с Учебной программой по дисциплине «Жилищное и земельное право ».

В общей части изложены аспекты, которые касаются понятия, предмета, системы жилищного и земельного права; понятия, характеризующие жилищные и земельные правоотношения; механизм государственного регулирования и управления в жилищной и земельной сфере; правовые формы осуществления жилищной и земельной деятельности.

В особенной части освещены особенности правового регулирования различных видов жилищной и земельной деятельности.

**Раздел 1: ОПОРНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЛЕКЦИЙ**

**ТЕМА 1. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО БЕЛАРУСИ КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА**

**1.1. Понятие земельного права в Беларуси**

Земельное право представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют общественные земельные отношения.

Земельное право является самостоятельной отраслью в системе права Республики Беларусь, которая обладает следующими признаками**:**

> самостоятельным предметом правового регулирования, т. е. определенными, характеризующимися специфическими признаками, общественными земельными отношениями;

> нормативно-правовой базой этой отрасли, которую образуют специальные и общие источники земельного права;

> совокупностью методов правового регулирования земельных отношений, соответствующих особенностям предмета отрасли;

> значимостью земельных отношений для социально-экономического развития государства, что находит выражение в определении основ правового регулирования этих отношений посредством разработки и реализации государственной земельной политики.

Наличие этих признаков позволяет выделить земельное право как самостоятельный и целостный раздел правовой системы Республики Беларусь, обеспечивающий комплексное правовое регулирование всех земельных отношений. Целью земельно-правового регулирования является закрепление и защита наиболее эффективного земельного строя, соответствующего характеру и уровню социально-экономического развития. Эта задача обеспечивается посредством реализации земельно-правовых норм, составляющих в совокупности земельное право как отрасль.

Земельный строй, сложившийся в Республике Беларусь в процессе осуществления земельной реформы, характеризуется следующими основными чертами:

> многообразием форм собственности на землю при сохранении преобладающего значения государственной собственности;

> постепенным формированием земельного рынка в результате включения земли в гражданский оборот и развития частной собственности на землю юридических и физических лиц;

> равноправием всех форм использования земли;

> сохранением государственного управления земельными ресурсами в целях обеспечения их рационального использования и охраны;

> установлением платности всех форм использования земли, формированием экономического механизма регулирования земельных отношений.

**1.2. Предмет земельного права в Беларуси/**

Предметом земельного права являются волевые общественные отношения, возникающие в связи с использованием и охраной земель как объекта хозяйственной эксплуатации (экономической деятельности).

Земельные отношения следует рассматривать как экологоэкономические.

Экологический характер земельных отношений связан с экологическим значением земли как природного объекта, который обеспечивает взаимосвязь всех других компонентов окружающей среды.

Экономический характер земельных отношений определяется значением земли как материального ресурса для всех видов человеческой деятельности (средства производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственного базиса для размещения производственной и социальной инфраструктуры, территориально-природного ресурса для градостроительной, рекреационной и иной деятельности).

Земельные отношения выделяются в самостоятельную группу общественных отношений благодаря объективно существующим свойствам и особенностям земли как природного и хозяйственного объекта. Эти особенности, влияющие на правовой статус земли, находят выражение в основных принципах земельно-правового регулирования и определяют содержание земельно-правовых норм.

К ним относятся следующие:

1. Являясь ограниченным природным ресурсом, земля как хозяйственный ресурс обладает способностью постоянно улучшать свои производительные свойства при надлежащем использовании.

Поэтому основным принципом земельного права является принцип рационального использования земли, который предполагает наиболее эффективное, экономически и экологически обоснованное использование земельных ресурсов.

2. Учет многообразных хозяйственных и природных особенностей земли в процессе ее использования обеспечивается посредством реализации принципа целевого назначения земель, в соответствии с которым производится классификация всех земель как объекта правового регулирования и осуществляются все виды использования земель.

3. С постоянством местоположения земли как хозяйственного объекта связан принцип признания земли недвижимым имуществом. Правовая характеристика земли как недвижимого имущества дается в гражданском законодательстве (ст. 129, 130 ГК Республики Беларусь).

4. Незаменимость земли в имущественных отношениях вызывает необходимость установления определенных правовых приоритетов в использовании земли. Всеобщим и наиболее важным приоритетом является приоритет сельскохозяйственного использования земли.

Указанные особенности земли как объекта правового регулирования определяют характер земельных отношений и оказывают решающее влияние на формирование земельного права как отрасли.

**1.3. Методы земельно-правового регулирования в Беларуси**

Методы земельного права - совокупность приемов и способов государственного регулирования земельных отношений.

Земельное право использует совокупность методов правового регулирования, включающую метод власти и подчинения (административно-правовой), а также метод юридического равенства участников (гражданско-правовой).

Способы, которые применяются для регулирования земельных отношений различных видов, зависят от следующих факторов:

> особенностей правового положения участников земельных отношений;

> содержания правоотношений, складывающихся в процессе реализации земельно-правовых норм;

> целей правового регулирования земельных отношений.

Разнообразие методов, применяемых в земельном праве, определяется комплексным характером земельных отношений, которые объединяют имущественные, управленческие, экологические и другие отношения по поводу земли.

Земельные отношения, которые характеризуются как публичные, регулируются административно-правовыми методами. Они складываются в процессе государственного управления землями, применения ответственности за земельные правонарушения. В земельных отношениях, основанных на равенстве участников, в основном применяются гражданско-правовые методы. Однако государственные органы проводят контроль за надлежащим осуществлением землевладельцами, землепользователями и собственниками земли своих прав.

**1.4. Система земельного права в Беларуси**

Система земельного права - научно обоснованное расположение земельно-правовых институтов в соответствии с их ролью в регулировании земельных отношений. Систематизация земельного права позволяет вычленить отдельные элементы этой отрасли (общую и особенную часть, земельноправовые институты, земельно-правовые нормы), каждый из которых занимает определенное место в структуре земельного права.

Институт земельного права представляет собой систему взаимосвязанных правовых норм, регулирующих относительно обособленную группу земельных отношений. Внутренняя группировка земельно-

правовых норм по институтам производится с учетом значимости и содержания соответствующих земельных отношений, особенностей их правового регулирования.

Земельное право как совокупность земельно-правовых институтов имеет внутреннюю, логически и исторически обоснованную структуру построения, которая включает в себя общую и особенную часть.

Общая часть земельного права включает правовые институты, содержащие общие положения земельно-правового регулирования, действие которых распространяются на все регулируемые отношения. Институты общей части по предмету правового регулирования можно разделить на следующие: институт, регулирующий право собственности на землю; институт, регулирующий отношения землевладения и землепользования; институт государственного управления землями; институт ответственности за нарушение земельного законодательства; институт, направленный на правовое обеспечение рационального использования и охраны земель.

Особенная часть земельного права объединяет институты, которые различаются по объекту правового регулирования и устанавливают правовой режим отдельных категорий земель.

В существующем виде система земельного права как отрасли в целом соответствует системе земельного законодательства.

**1.5. Соотношение земельного права с другими отраслями в Беларуси**

В качестве составной части национальной правовой системы земельное право находится во взаимосвязи и взаимодействии с другими отраслями права. Эта взаимосвязь выражается в том, что земельные отношения как комплекс имущественных и управленческих отношений могут регулироваться нормами других отраслей права. Разграничение сферы действия этих норм производится с учетом предмета, объекта правового регулирования, характера соответствующих земельных отношений.

Выступая материальной основой государственного суверенитета, земля и связанные с ней земельные отношения входят в сферу интересов конституционного права, которое закрепляет основы государственного и общественного устройства, в том числе конституционные основы земельного строя.

По предмету правового регулирования земельное право непосредственно связано с другими природно-ресурсными отраслями и экологическим правом в целом.

Взаимосвязь земельного и гражданского права определяется общностью социально-экономической природы земельных и гражданских отношений.

Публично-правовой характер многих земельных отношений позволяет применять к ним нормы административного права.

**ТЕМА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ**

2.1. Понятие земельных правоотношений в Беларуси. Земельные правоотношения и земельно-правовые нормы

Земельные правоотношения представляют собой урегулированные нормами права общественные отношения, связанные с использованием и охраной земель.

Земельные правоотношения являются юридической формой выражения и закрепления экономических отношений по поводу земли как особого имущественного объекта. Тем самым земельные правоотношения обеспечивают реализацию на практике требований, содержащихся в земельно-правовых нормах.

Земельно-правовые нормы можно определить как установленные государством и обеспеченные силой государственного принуждения общеобязательные правила поведения участников земельных отношений.

Земельно-правовые нормы являются первичными по отношению к земельным правоотношениям. Именно земельно-правовые нормы определяют характер земельных правоотношений и состав их участников, который может меняться в зависимости от урегулированности тех или иных отношений и содержания земельно-правовых норм, условия возникновения и прекращения земельных правоотношений.

Обязательным признаком земельно-правовой нормы является указание на правовой режим земли, по поводу которой устанавливаются определенные права и обязанности. Совокупность этих прав и обязанностей составляет содержание земельных правоотношений и является их важнейшим элементом.

**2.2. Земля как объект правового регулирования. Состав земель Республики Беларусь**

В земельных правоотношениях земля выступает как объект правового регулирования, т. е. объект, имеющий определенную правовую характеристику. Естественно-природные и хозяйственные особенности земли учитываются в той мере, в какой они влияют на ее правовой режим.

Определение состава земель позволяет дать правовую классификацию всех земель Республики Беларусь как объекта правового регулирования. Деление земель проводится по определенным правовым признакам на: категории земель; виды земель.

Классификация земель на категории производится по наиболее существенному признаку, который определяет правовой режим земель -по целевому назначению земель. Поэтому категорию земель можно определить как часть земель Республики Беларусь, объединенную общим целевым назначением и единым правовым режимом.

Законодательно эта классификация закреплена в ст. 3 Кодекса Республики Беларусь о земле, установившей, что все земли Республики Беларусь в соответствии с основным целевым назначением и независимо от форм собственности подразделяются на следующие категории:

> земли сельскохозяйственного назначения;

> земли населенных пунктов (городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов), садоводческих товариществ и дачного строительства;

> земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

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

> земли лесного фонда;

> земли водного фонда;

> земли запаса.

Целевое назначение земель устанавливается и изменяется соответствующими государственными органами, осуществляющими управление землями, и в определенном порядке, установленном земельным законодательством (ст. 4 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Категория земель - наиболее устойчивое образование в земельных правоотношениях, поскольку перевод земель из одной категории в другую допускается только при изменении целевого назначения земель и с соблюдением предусмотренных земельным законодательством требований и ограничений. Перечень категорий земель, который дается в Кодексе Республики Беларусь о земле, является исчерпывающим, но состав каждой категории может изменяться, например, при включении в нее или исключении каких-либо видов земель.

Классификация земель на виды осуществляется как в рамках какой-то одной категории (например, деление земель населенных пунктов на земли городов, поселков городского типа и сельских населенных пунктов), так и применительно ко всем или части земель Республики Беларусь вне зависимости от их целевого назначения (например, по форме собственности или режиму использования). Деление земель на виды позволяет детализировать правовой режим земель с учетом особенностей их использования и охраны.

**2.3. Виды земельных правоотношений в Беларуси**

В силу того, что объектом земельных правоотношений является земля как предмет, по поводу которого устанавливаются права и обязанности участников земельных отношений, эти отношения характеризуются определенным единством.

В рамках этого единства проводится классификация земельных правоотношений на виды с учетом существенных элементов, составляющих правоотношение.

Важнейшим критерием первоначальной классификации земельных правоотношений является его содержание, т. е. соотношение прав и обязанностей участников этих правоотношений. По этому критерию можно выделить следующие виды земельных правоотношений:

Правоотношения земельной собственности, участники которых обладают определенной совокупностью правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Содержание этих правоотношений зависит от:

> формы и вида права собственности на землю;

> правоотношения землевладения и землепользования, содержание которых составляют правомочия владения и пользования землей, предоставленной собственником другим лицам;

> правоотношения по государственному управлению землями, которые по форме выступают как административно-правовые и участники которых находятся в отношениях власти и подчинения;

> охранительные земельные правоотношения, которые возникают в результате неправомерного поведения и в рамках которых обеспечивается применение мер ответственности за нарушение земельного законодательства.

По способам реализации земельно-правовых норм земельные правоотношения делятся на материальные и процессуальные.

Материалъные земельные правоотношения складываются на основе норм, которые устанавливают права и обязанности участников земельных отношений, в том числе права на землю. Так, материальными нормами устанавливается система прав на землю, компетенция органов управления землями, составы земельных правонарушений и санкции за их совершение.

Процессуальные земельные правоотношения возникают на основе норм, которые регулируют порядок реализации прав и обязанностей по отношению к земле (материальных земельных правоотношений).

**2.4. Субъекты земельных правоотношений в Беларуси**

Субъектами земельных правоотношений выступают носители земельных прав и обязанностей.

Совокупность правомочий субъектов земельных отношений, которыми они обладают в соответствии с земельным законодательством, определяет их земельно-правовой статус.

В зависимости от правового статуса участников земельных правоотношений можно выделить следующие категории субъектов:

1. Наиболее широкими правомочиями в земельных правоотношениях обладает государство в лице Республики Беларусь. Республика Беларусь является основным участником правоотношений собственности на землю и одновременно как политический суверен (носитель политической власти) определяет государственную земельную политику, формирует земельное законодательство и обеспечивает функционирование системы управления землями.

2. Иностранные государства могут участвовать в правоотношениях собственности на землю и правоотношениях по использованию земли на условиях аренды.

3. Государственные органы, обладающие специальной компетенцией по регулированию земельных отношений, участвуют в правоотношениях по управлению землями и охранительных земельных правоотношениях. Они не наделены самостоятельными правомочиями по владению, пользованию и распоряжению землей, но осуществляют их от имени государства в пределах своей компетенции.

4. Юридические и физические лица могут быть субъектами земельных правоотношений всех видов. Как участники этих правоотношений они наделены земельной праводееспособностью, которая в настоящее время значительно расширена в связи с изменением правового режима земли и расширением правовых форм ее использования.

Земельная праводееспособность юридических и физических лиц заключается в возможности получить земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных земельным законодательством, и использовать его для определенных целей.

**2.5. Объекты земельных правоотношений в Беларуси**

В зависимости от вида земельных правоотношений объектами этих правоотношений могут быть:

> индивидуально-определенные земельные участки или их части. Правовые характеристики земельного участка, которым он должен соответствовать, чтобы считаться объектом земельных правоотношений, даются в Кодексе Республики Беларусь о земле (ст. 17). Земельный участок или его часть выступают объектом правоотношений, связанных с осуществлением прав на землю;

> земельные сервитуты. Земельный сервитут представляет собой право ограниченного пользования соседним, а в необходимых случаях другим земельным участком. Земельные сервитуты являются объектом правоотношений землепользования особого вида;

> все или часть земель Республики Беларусь могут быть объектом правоотношений государственной собственности на землю, правоотношений по управлению землями, охранительных земельных правоотношений, а в отдельных случаях - и правоотношений по использованию земли, если они связаны с общим землепользованием.

**2.6. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений в Беларуси**

В основе возникновения и прекращения земельных правоотношений лежат юридические факты, т. е. обстоятельства, с которыми законодательство связывает возникновение, изменение и прекращение земельных правоотношений, и которые зависят от вида земельных правоотношений и состава их участников.

Основаниями возникновения и прекращения земельных правоотношений служат, как правило, действия. Это могут быть:

> правомерные действия, если речь идет о возникновении, а в ряде случаев и прекращении правоотношений земельной собственности, землевладения, землепользования, по управлению землями;

> неправомерные действия, которые являются основанием возникновения охранительных земельных правоотношений.

Правомерные действия, приводящие к возникновению земельных правоотношений, могут совершаться в форме: > административного акта; > сделки; > судебного решения; > международного договора.

Юридические факты, относящиеся к категории событий, в основном служат основаниями изменения или прекращения земельных правоотношений отдельных видов (истечение срока временного землепользования как правопрекращающее основание; смерть гражданина как правоизменяющее основание для перехода земельного участка его правопреемникам и др.). События могут приводить к возникновению только общего землепользования, случаи которого крайне ограничены в земельных отношениях.

**ТЕМА 3. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

**3.1. Понятие источников земельного права в Беларуси**

Источники земельного права можно рассматривать как совокупность нормативных правовых актов, принятых в установленном порядке, которые содержат правовые нормы, регулирующие общественные земельные отношения.

Источники земельного права представляют собой внешнюю форму выражения принятых уполномоченными государственными органами и обеспеченных государственным принуждением обязательных предписаний по отношению к земле.

Наличие довольно развитой и хорошо структурированной системы нормативных правовых актов, содержащих земельно-правовые нормы, обеспечивает развитие земельного права как самостоятельной отрасли. Все источники земельного права являются официальными формами выражения правовых норм, соответствуют принятой системе законодательства. Содержание правовых норм, составляющих источники земельного права, определяется социально-экономическими условиями использования и охраны земель.

Источники земельного права, в зависимости от принявшего их органа и содержания нормативного правового акта, находятся в определенной иерархической связи друг с другом. Эта связь обеспечивает взаимное согласование источников земельного права.

**3.2. Классификация источников земельного права в Беларуси**

**3.2.1. Виды источников земельного права в Беларуси**

Источники земельного права можно классифицировать по различным критериям.

По содержанию нормативные правовые акты, относящиеся к источникам земельного права, включают в себя:

> акты общего характера - нормативные правовые акты других отраслей законодательства, содержащие правовые нормы по различным вопросам, в том числе земельно-правовые;

> специализированные акты - нормативные правовые акты, регулирующие только земельные отношения (содержащие исключительно земельно-правовые нормы). В совокупности они образуют отраслевое земельное законодательство.

При определении соотношения общих и специализированных источников следует исходить из того, что земельное право является кодифицированной отраслью и основывается преимущественно на собственных нормах, которые отличаются от норм других отраслей и входят в состав земельного законодательства.

По юридической силе источники земельного права включают в себя различные виды нормативных правовых актов, иерархия которых определена Законом Республики Беларусь от 10 января 2000 г. "О нормативных правовых актах Республики Беларусь".

**3.2.2. Законодательные акты как источники земельного права в Беларуси**

Основные положения земельного права в настоящее время установлены нормативными правовыми актами, имеющими силу закона. К ним относятся:

1. Конституция Республики Беларусь. Определяя основы конституционного строя, структуру и полномочия органов государственной власти и управления, конституционные нормы устанавливают основы земельного строя Республики Беларусь. Непосредственно земельные отношения регулирует ст. 13 Конституции Республики Беларусь, которая в общем виде определяет режим земельной собственности.

2. Кодексы Республики Беларусь как источники земельного права обеспечивают системное регулирование различных земельных отношений.

Основным отраслевым источником, регулирующим все виды земельных отношений, является Кодекс Республики Беларусь о земле, принятый 4 января 1999 г. и введенный в действие с 1 января 1999 г. Он является систематизированным нормативным правовым актом, нормы которого упорядочены в соответствии с современной системой земельного права и отражают изменения в отношениях по использованию и охране земель в результате проведения земельной реформы за период с 1991 г.

Кодифицированные акты других отраслей могут рассматриваться в качестве источников земельного права, если они непосредственно регулируют земельные отношения. Как правило, это акты, регулирующие родственные (близкие по характеру) земельные отношения.

Гражданский кодекс Республики Беларусь 1998 г., регулирующий имущественные отношения, к которым относятся и земельные, определяет правовой режим земли как недвижимого имущества, устанавливает круг вещных прав на землю, правомочия участников этих отношений.

Особенности использования земли в процессе других видов природопользования устанавливаются кодифицированными актами природно-ресурсного законодательства: Водным кодексом Республики Беларусь, принятым 15 июля 1998 г.; Кодексом Республики Беларусь о недрах, принятым 15 декабря 1997 г.; Лесным кодексом Республики Беларусь, принятым 14 июля 2000 г.

Многие нормы о юридической ответственности за земельные правонарушения содержатся в Кодексе Республики Беларусь об административных правонарушениях и Уголовном кодексе Республики Беларусь, которые в этом случае также выступают как источники земельного права.

3. Законы Республики Беларусь как источники земельного права регулируют отдельные, наиболее важные виды земельных отношений.

Специальным актом, регулирующим отношения по установлению, взиманию и использованию платы за землю, является Закон Республики Беларусь от 18 декабря 1991 г. "О платежах за землю".

Ряд законов общего характера содержат правовые нормы, которые детализируют правовой режим отдельных видов и категорий земель (Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. "Об объектах, находящихся только в собственности государства"; Закон Республики Беларусь от 26 ноября 1993 г. "Об основах архитектурной и градостроительной деятельности"; Закон Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. "О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на ЧАЭС"; Закон Республики Беларусь в ред. от 23 мая 2000 г. "Об особо охраняемых природных территориях" и др.).

Правовое положение некоторых органов управления землями устанавливается специальными законами, в которых содержатся земельноправовые нормы (Закон Республики Беларусь от 10 января 2000 г. "О местном управлении и самоуправлении"; Закон Республики Беларусь от 10 мая 1999 г. "О геодезической и картографической деятельности" и др.).

4. Нормативные правовые акты - Постановления Парламента, принятые Верховным Советом Республики Беларусь, в процессе формирования земельного законодательства.

Например, постановлением Верховного Совета Республики Беларусь 18 февраля 1991 г. "О проведении земельной реформы в республике" были намечены основные направления реформирования земельных отношений.

5. Указы Президента Республики Беларусь.

Указы Президента принимаются в процессе реализации его полномочий по регулированию земельных отношений, закрепленных в Кодексе о земле (Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 6 августа 2002 г.; Положение о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 22 февраля 2000 г. и др.).

**3.2.3. Иные акты законодательства как источники земельного права в Беларуси**

Иные акты законодательства как источники земельного права принимаются различными органами исполнительной власти и местного управления и самоуправления в пределах их компетенции по регулированию земельных отношений и включают в себя:

> постановления Совета Министров Республики Беларусь;

> постановления и приказы республиканских органов государственного управления и Национального банка;

> решения органов местного управления и самоуправления.

Принятие этих нормативных правовых актов может предусматриваться соответствующим законом для развития и конкретизации его положений или осуществляется указанными органами самостоятельно в пределах их компетенции в целях регулирования конкретных земельных отношений.

**3.3. Соотношение земельного права и земельного законодательства в Беларуси**

Система земельного законодательства в общем виде определена в ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле, устанавливающей иерархию нормативных актов, входящих в эту систему. Земельное законодательство более узкое понятие, чем земельное право, так как земельные отношения могут регулироваться не только нормами, содержащимися в специализированных земельно-правовых актах, но и нормами других отраслей законодательства.

Разграничение сферы действия общего и специального законодательства, образующего земельное право как комплекс правовых норм, наиболее четко дается применительно к земельному и гражданскому законодательству, поскольку эти отрасли регулируют родственные по характеру отношения. Статьей 1 Кодекса Республики Беларусь о земле и ст. 1 Гражданского кодекса Республики Беларусь установлен приоритет земельного законодательства в регулировании земельных отношений. Это же правило действует и в правоприменительной деятельности, согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Республики Беларусь, содержащимся в постановлении "О некоторых вопросах применения земельного законодательства" от 25 сентября 1997 г.

Коллизии в применении к земельным отношениям норм земельного или гражданского законодательства касаются в основном тех видов земельных отношений, которые носят частноправовой характер, т. е. связаны с осуществлением вещных и обязательственных прав на землю. Тесное взаимодействие земельного и гражданского права, вызывающее эти коллизии, связано с интеграцией земли и других природных объектов в гражданский оборот.

К источникам земельного права относятся и нормы других отраслей, которые регулируют публично-правовые отношения - уголовного, административного, финансового законодательства. В этом случае применение общего законодательства зависит от содержания соответствующих земельных правоотношений.

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА К ТЕМАМ № 1-3**

1. Абдраимов Б. Ж. Еще раз о земельном процессе // Государство и право. 2001. № 7. С. 57-64.

2. Гусев Р. К. Земельное право: Учеб. пособие / Отв. ред. Г. Е. Быстров. М., 2000. (Гл. 1-3.)

3. Еренов А. Е., Мухитдинов Н. Б., Ильяшенко Л. В. Предмет и система советского земельного права. Алма-Ата, 1981.

4. Ерофеев Б. В. Земельное право России: Учеб. для высш. юрид. учеб. завед. М., 2001. (Гл. 1, 2, 4.)

**ТЕМА 4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ**

**4.1. Понятие права собственности на землю в Беларуси**

Право собственности на землю как юридическая категория представляет собой закрепление нормами права экономических отношений земельной собственности, то есть отношений по присвоению и хозяйственному использованию земли.

В объективном значении - как правовой институт - право собственности на землю есть совокупность правовых норм, которые регулируют отношения по владению, пользованию и распоряжению землей как объектом хозяйственной эксплуатации.

Институт права собственности на землю является основополагающим земельно-правовым институтом, так как лежащие в его основе отношения земельной собственности определяют характер земельного строя. В то же время отношения собственности на землю неотделимы от отношений собственности вообще - на другие природные объекты, движимые и недвижимые вещи.

Поэтому право собственности на землю формируется как комплексный правовой институт, за счет норм различных отраслей права: конституционного, административного, гражданского, земельного. Так, конституционные нормы (ст. 13 Конституции Республики Беларусь) определяют приоритет государственной собственности на землю. Нормы административного права (Закон Республики Беларусь "О местном управлении и самоуправлении") устанавливают полномочия органов местного управления и самоуправления по распоряжению находящимися в их ведении землями.

Гражданское право определяет правовую природу права собственности на землю, пределы оборотоспособности земли, закрепляет множественность форм собственности на землю, содержание правомочий собственника и способы их защиты, то есть механизм рыночного оборота земли.

Земельное право закрепляет механизм регулирования отношений земельной собственности с учетом особенностей земли как природной и социальной ценности. Этот механизм предусматривает ограничения права собственности на землю в целях сохранения и рационального использования земли как национального достояния.

Право собственности на землю в субъективном смысле (как субъективное право) представляет собой закрепленную за собственником возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком в пределах, установленных законом. Содержание этого субъективного права зависит от состава участников соответствующего правоотношения земельной собственности и целей, для которых используется земельный участок.

**4.2. Формы и виды права собственности на землю в Беларуси**

Правовые нормы о праве собственности на землю реализуются через принадлежность земли конкретным субъектам этого права, то есть через формы и виды права собственности на все земли в пределах Республики Беларусь.

Гражданское законодательство относит право собственности на землю к числу вещных прав (ст. 262 ГК) независимо от формы собственности, в которой это право выступает. Признание права собственности на землю вещным правом обеспечивает юридическое равноправие различных форм собственности в гражданском обороте, способствует более широкому вовлечению земель, находящихся в государственной собственности, в гражданский оборот, предоставляет всем собственникам земли равную защиту их прав в соответствии с гражданским законодательством.

Как основной поземельный титул право собственности на землю в соответствии со ст. 2 Кодекса Республики Беларусь о земле выступает в двух формах: государственной и частной.

Право частной собственности на землю возникло в процессе проведения земельной реформы, одной из задач которой была ликвидация монополии государственной собственности на землю, и связано с принятием постановления Верховного Совета Республики Беларусь от 1 октября 1991 г. "О признании права частной собственности на землю на территории Республики Беларусь". Правовой механизм реализации этого права начал формироваться после принятия Закона Республики Беларусь от 16 июня 1993 г. "О праве собственности на землю".

Как субъективное право частная собственность на землю существует в двух видах:

> право частной собственности юридических лиц;

> право частной собственности граждан Республики Беларусь.

Самостоятельным видом права собственности на землю в настоящее время выступает право собственности на землю иностранных государств.

По составу участников право собственности на землю может выступать в виде индивидуальной и общей собственности на землю.

При индивидуальной собственности земля находится в собственности одного субъекта - физического или юридического лица, иностранного государства, Республики Беларусь.

Земля может принадлежать на праве общей (совместной или долевой) собственности нескольким собственникам независимо от форм собственности (ст. 2 Кодекса Республики Беларусь о земле). Право общей собственности на землю возникает по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (гл. 16 ГК), и с учетом требований о делимости и неделимости земельного участка (ст. 17 Кодекса Республики Беларусь о земле).

**4.3. Субъекты и объекты права собственности на землю в Беларуси**

**4.3.1. Право государственной собственности Республики Беларусь на землю**

Право государственной собственности Республики Беларусь на землю начало складываться с 1990 г. одновременно с формированием самостоятельной правовой системы Республики Беларусь. Декларацией Верховного Совета Белорусской ССР, принятой 27 июля 1990 г., земля и другие природные ресурсы на территории Белорусской ССР объявлялись собственностью белорусского народа, за которым признавались исключительные права по их владению, пользованию и распоряжению. Принадлежность земли только Республике Беларусь как базовый принцип земельных отношений была закреплена Законом БССР "О собственности в Белорусской ССР" от 11 декабря 1990 г.

В ходе проведения земельной реформы правовой режим государственной собственности на землю существенно изменился. Она утратила свое монопольное положение. В настоящее время законодательство Республики Беларусь не употребляет понятия исключительной государственной собственности на землю. После введения частной собственности на землю объектом права государственной собственности являются все земли Республики Беларусь кроме земель, переданных в частную собственность и собственность иностранных государств.

Правовой режим земель, находящихся в государственной собственности, в связи с их включением в гражданский оборот усложнился, хотя и определяется в основном делением этих земель на категории и виды в соответствии с целевым назначением земель.

Применительно к земле принцип двухуровневых отношений государственной собственности, установленный ГК (ст. 215) в виде республиканской собственности (собственности Республики Беларусь) и коммунальной собственности (собственности административнотерриториальных единиц), не получил адекватного законодательного закрепления.

Законодательством четко определены только виды земель, находящиеся в республиканской собственности (собственности Республики Беларусь). В соответствии с Законом Республики Беларусь "Об объектах, находящихся только в собственности государства" от 5 мая 1998 г. к таким землям относятся земли сельскохозяйственного назначения, обладающие особым правовым режимом, и иные земли, не подлежащие передаче в частную собственность, перечень которых установлен Кодексом о земле (ст. 38).

Для административно-территориальных единиц, в соответствии с Законом Республики Беларусь "О местном управлении и самоуправлении", земля и другие природные ресурсы выступают как экономическая основа местного управления и самоуправления, но в состав коммунальной собственности не входят.

**4.3.2. Право частной собственности на землю в Беларуси**

Право частной собственности на землю юридических и физических лиц является условием их экономической свободы. Круг субъектов этого права ограничен и определяется земельным законодательством.

Право частной собственности на землю граждан. В соответствии со ст. 11 Кодекса Республики Беларусь о земле земельные участки могут приобретаться в частную собственность гражданами Республики Беларусь, постоянно проживающими на территории Республики Беларусь или приравненными к постоянно проживающим в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Таким образом, земельное законодательство устанавливает для граждан - собственников земельных участков - специальные требования:

> наличие гражданства Республики Беларусь;

> наличие постоянного места жительства на территории Республики Беларусь, которое можно определить исходя из требований ст. 19 ГК.

Только при соблюдении этих двух условий гражданин может в установленном порядке приобрести в собственность земельный участок.

Временный выезд за границу по причинам, которые законодательство считает уважительными, не препятствует получению земельного участка в частную собственность.

Граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие за границей, в отношении права собственности на землю приравнены по своему правовому положению к иностранным гражданам и лицам без гражданства.

Лица, утратившие право собственности на землю до 16 июня 1993 г. (т. е. до принятия Закона Республики Беларусь "О праве собственности на землю"), не пользуются никакими преимуществами на получение земельных участков в частную собственность. Ст. 11 Кодекса Республики Беларусь о земле установлено, что возврат земельных участков лицам (или их наследникам), утратившим право собственности на землю до указанной даты, не допускается. Эти лица могут приобрести земельные участки в собственность на общих основаниях. Такое положение вызвано тем, что в противном случае необходимо пересмотреть юридическую силу законов о национализации земли.

Право частной собственности на землю юридических лиц. В соответствии со ст. 12 Кодекса Республики Беларусь о земле земельные участки могут передаваться в собственность юридическим лицам Республики Беларусь, в том числе предприятиям с иностранными инвестициями.

Объектом права частной собственности на землю являются индивидуально-определенные земельные участки (или их части), которые передаются гражданам и юридическим лицам для определенных целей и в установленных размерах.

Каждый земельный участок является самостоятельным объектом права частной собственности на землю. Размер каждого земельного участка и общая площадь всех земельных участков, находящихся в частной собственности, определяется в соответствии с установленными земельным законодательством нормами предоставления земли и целями, для которых земля передается в собственность.

Частная собственность граждан ограничена потребительскими целями. В собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, приобретенные для:

> ведения личного подсобного хозяйства;

> строительства и обслуживания жилого дома;

> ведения коллективного садоводства;

> дачного строительства (ст. 34 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Юридическим лицам, в соответствии со ст. 12 Кодекса Республики Беларусь о земле, земельные участки могут передаваться в собственность в следующих случаях:

> при приватизации объектов государственной собственности. Перечень государственных объектов, при приватизации которых вместе с объектами в собственность может быть передан земельный участок, утверждается Президентом Республики Беларусь;

> приватизация земли в данном случае ограничена не только наличием земель, которые не передаются в частную собственность, но и наличием объектов государственной собственности, которые не подлежат приватизации;

> при осуществлении инвестиционных проектов.

**4.3.3. Право собственности на землю иностранных государств в Беларуси**

Иностранные государства могут быть участниками земельных отношений, в том числе отношений земельной собственности, в случаях, установленных законодательством. Статья 1 п. 3 ГК устанавливает приоритет норм Конституции Республики Беларусь и норм международных договоров в регулировании отношений с участием иностранных государств.

С учетом этого обстоятельства и сложившихся правил межгосударственных взаимоотношений регулируются отношения собственности иностранных государств на землю в Республике Беларусь.

Право собственности иностранных государств на землю как совокупность правовых норм формируется с учетом конституционных положений о приоритете общепризнанных принципов международного права, о соответствии им законодательства (ст. 8 Конституции) и необходимости обеспечить суверенитет и территориальную целостность Республики Беларусь как неотъемлемых признаков самостоятельного государства (ст. 1, 9 Конституции). В соответствии со ст. 37 Кодекса Республики Беларусь о земле допускается приобретение участков иностранными государствами только для обслуживания зданий (части зданий), используемых для размещения постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь.

Иностранное государство может приобрести в собственность эти земельные участки, если будут соблюдены следующие условия:

1. В соответствии с законодательством иностранного государства Республика Беларусь может для этих целей приобрести земельный участок в собственность на территории иностранного государства.

2. Одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь иностранное государство предоставляет Республике Беларусь в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства для тех же целей.

Таким образом, в этих отношениях применяются правила взаимности.

**4.4. Основания возникновения права собственности на землю в Беларуси**

Субъективное право собственности на землю возникает на основании юридических фактов в порядке, установленном законом, и зависит от формы земельной собственности.

Основания возникновения права государственной собственности на землю Республики Беларусь земельным законодательством не определены. Все земли, которые не находятся в частной собственности или собственности иностранных государств, признаются государственной собственностью без применения каких-либо специальных юридических процедур.

Основанием первоначального возникновения права государственной собственности на землю можно считать нормативный правовой акт, издаваемый законодательным органом, в котором определяется перечень земель, находящихся в государственной собственности.

При переходе земель, уже находящихся у иных собственников, в собственность государства, право государственной собственности на землю возникает на основании юридических фактов, установленных гражданским законодательством для возникновения гражданских прав и обязанностей (ст. 7 ГК). К ним можно отнести:

1) передачу земель в государственную собственность из частной собственности по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа;

2) принудительное изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности - по решению суда или в собственности иностранного государства - на основании международного договора.

Основанием возникновения права собственности иностранного государства на землю является договор, заключенный с Советом Министров Республики Беларусь (ст. 37 Кодекса Республики Беларусь о земле). Местонахождение постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения согласовывается с Министерством иностранных дел Республики Беларусь.

Основанием возникновения права частной собственности на землю юридических лиц и граждан Республики Беларусь является совокупность юридических фактов, которые включают в себя:

> решение о передаче земельного участка в собственность юридического лица или гражданина;

> отвод земельного участка на местности в случаях, установленных законодательством (ст. 24 Кодекса о земле);

> внесение платы за земельный участок;

> государственная регистрация права собственности на землю;

> выдача Государственного акта на право собственности на землю (ст. 31 Кодекса о земле).

В зависимости от способа возникновения права частной собственности на землю все основания возникновения этого права можно определить как административно-правовые и гражданско-правовые.

Передача земельного участка в частную собственность осуществляется посредством выкупа. Плата за землю осуществляется:

> по льготным ценам - в размере пятикратной ставки земельного налога, уплачиваемого за этот участок на момент подачи заявления о передаче его в собственность;

> по нормативным ценам, устанавливаемым Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь исходя из качества и местоположения земельного участка (ст. 62 Кодекса Республики Беларусь о земле);

> по договорным ценам (не ниже нормативной), если это предусмотрено законодательством Республики Беларусь (ст. 35 Кодекса о земле).

По льготной цене могут приобретать земельные участки в частную собственность только некоторые категории граждан Республики Беларусь, указанные в законодательстве. В настоящее время к ним относятся:

1) граждане Республики Беларусь, нуждающиеся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством Республики Беларусь, которые приобретают земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома;

2) граждане Республики Беларусь, имеющие во владении и пользовании земельные участки, предоставленные им до 16 июня 1993 г., и подавшие заявление о передаче им земли в частную собственность до 1 января 2000 г., а также их наследники (ст. 35 Кодекса о земле).

Всем другим лицам (гражданам Республики Беларусь и юридическим лицам) земельные участки передаются в собственность по нормативным ценам, уровень которых периодически индексируется Советом Министров Республики Беларусь в соответствии с уровнем инфляции.

Гражданско-правовыми основаниями возникновения права частной собственности на землю являются сделки с землей. В случаях, когда это предусмотрено законодательством, сделки могут быть первоначальными основаниями приобретения в частную собственность земельных участков, находящихся в государственной собственности. Но чаще сделки, совершаемые с земельными участками по свободному волеизъявлению участников сделки, можно считать производными основаниями возникновения права частной собственности на землю. Они влекут переход права собственности на земельный участок от одного частного лица к другому.

Цена земельных участков в этих случаях устанавливается участниками сделки, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь. Изменение целевого назначения земельного участка не допускается, поэтому сделки, в результате которых земельный участок переходит от одного лица к другому, возможны только между субъектами с одинаковым правовым положением.

**4.5. Основания прекращения права собственности на землю в Беларус**и

Основания прекращения различных форм и видов права собственности на землю имеют определенные отличия. Однако в связи с тем, что не может быть ничейной земли, юридические факты, которые служат основанием прекращения одной формы права собственности, одновременно приводят к возникновению права собственности иной формы.

Основаниями прекращения права государственной собственности на землю служат действия, которые приводят к возникновению права собственности у других субъектов, а именно - передача земельных участков в собственность иностранного государства и частную собственность юридических лиц и граждан Республики Беларусь. Принудительного прекращения права государственной собственности Республики Беларусь на землю законодательство не предусматривает.

Основаниями прекращения права собственности иностранных государств может быть:

> соглашение между иностранным государством и Республикой Беларусь о передаче земельного участка в собственность Республики Беларусь при отказе иностранного государства от права собственности на этот земельный участок. Это основание в земельном законодательстве не предусмотрено, оно вытекает из общих правил международного общения;

> принудительное изъятие земельного участка у иностранного государства в случаях, когда аналогичный земельный участок на территории иностранного государства подлежит принудительному изъятию из собственности Республики Беларусь или когда это предусмотрено соответствующим международным договором (ст. 52 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Право частной собственности на землю прекращается в административном порядке на основании решения соответствующего исполнительного и распорядительного органа:

> при добровольном отчуждении земельных участков, находящихся в собственности граждан, юридических лиц Республики Беларусь в собственность Республики Беларусь (ст. 54 Кодекса Республики Беларусь о земле);

> при ликвидации юридического лица (ст. 56 Кодекса Республики Беларусь о земле);

> при неисполнении залогодателем - собственником земельного участка - обеспеченного залогом обязательства (ст. 89 Кодекса Республики Беларусь о земле);

> при переходе строения (жилого дома, дачи, садового домика) на земельном участке, принадлежащем гражданину Республики Беларусь, в собственность лица, которое не может быть собственником этого земельного участка (ст. 93 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Право частной собственности на землю прекращается в судебном порядке - на основании решения суда - при принудительном изъятии земельных участков, в случаях, предусмотренных земельным законодательством (ст. 53 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Основаниями принудительного изъятия земельного участка могут выступать правомерные и неправомерные действия, совершаемые владельцем земельного участка.

К правомерным действиям относятся:

> утрата гражданства Республики Беларусь; выезд на постоянное место жительства за пределы Республики Беларусь, за исключением выезда лиц за пределы Республики Беларусь в связи со служебными обязанностями или обучением, направлением на работу за границу;

> выкуп земельного участка, приобретенного для ведения личного подсобного хозяйства, при переходе жилого дома к лицу, которое не может быть собственником земельного участка;

> изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд;

> прекращение юридическими лицами Республики Беларусь деятельности, для которой земельный участок приобретался в собственность.

К неправомерным действиям относятся деяния, которые нарушают правила использования и охраны земель, а также иные неправомерные действия:

> систематическое невнесение земельного налога в течение сроков, установленных законодательством Республики Беларусь;

> использование земельного участка не по целевому назначению;

> неиспользование по целевому назначению в течение одного года земельного участка, приобретенного для ведения личного подсобного хозяйства, и двух лет - в остальных случаях;

> невыполнение требований природоохранного режима использования земель;

> использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;

> при конфискации земельного участка.

**4.6. Содержание права собственности на землю в Беларуси**

В соответствии со ст. 210 ГК владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц. Таким образом, содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования и распоряжения, которые могут осуществляться в рамках, установленных законодательством. Реализация этих правомочий в субъективном плане зависит от формы и вида земельной собственности.

Правомочие владения представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над землей.

Для других субъектов права собственности на землю правомочие владения неразрывно связано с обязанностью использовать земельный участок по целевому назначению.

Анализ содержания права собственности на землю показывает, что абсолютных собственников не существует, т. к. полномочия собственников в части использования и распоряжения землей законодательно ограничивается.

Правомочие пользования означает юридически закрепленную возможность извлечения полезных свойств или дохода в процессе хозяйственной эксплуатации земли.

Государство, которое не осуществляет, как правило, непосредственной хозяйственной эксплуатации земли, реализует свое правомочие пользования путем присвоения части земельной ренты через установленные государством платежи за землю.

Иностранные государства, юридические лица и граждане Республики Беларусь, получившие земельные участки в собственность, могут и обязаны пользоваться ими только с соблюдением целевого назначения. Правомочие пользования предполагает совершение действий по использованию полезных свойств земли в порядке и на условиях, установленных законодательством (ст. 64 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Правомочие распоряжения заключается в совершении действий, которые определяют юридическую судьбу земельных участков.

Частные собственники земельных участков могут совершать сделки, предусмотренные законодательством, но без изменения целевого назначения земельного участка. Сделки с земельными участками совершаются в порядке, установленном гражданским законодательством для сделок с недвижимостью (простая письменная или письменная нотариальная форма и обязательная государственная регистрация в соответствующем государственном органе). Государственную регистрацию осуществляет специально уполномоченный государственный орган по земельным ресурсам, геодезии и картографии по месту нахождения земельного участка.

**Частные собственники могут совершать сделки:**

1) по отчуждению земельных участков - договоры купли-продажи, дарения, мены (ст. 87 Кодекса о земле), договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 572 ГК);

2) по передаче земельных участков в залог (ст. 89 Кодекса о земле), в том числе по договору ренты (ст. 557, 558 ГК);

3) по передаче земельных участков в аренду (ст. 44 Кодекса о земле);

4) по передаче земельных участков по наследству (ст. 58 Кодекса о земле);

5) договор о застройке земельного участка лицом, которое не является собственником этого земельного участка (ст. 264 ГК).

Условия этих сделок, которые определяют пределы оборотоспо-собности земли, устанавливаются земельным законодательством.

**ТЕМА 5. ПРАВО ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**5.1. Понятие права землевладения и права землепользования в Беларуси**

Право землевладения и землепользования представляет собой сложный правовой институт, объединяющий правовые нормы, которые регулируют порядок и условия использования земли, не находящейся в собственности у субъектов земельных отношений.

Наряду с правом собственности на землю этот правовой институт обеспечивает закрепление системы прав на землю.

Право землевладения и право землепользования являются самостоятельными правовыми формами использования земли. В то же время эти формы использования земли имеют общие признаки, позволяющие обеспечивать единство их правового регулирования. К ним относятся: > производный характер права землевладения и землепользования; > ограниченность этих прав по содержанию; > устойчивость; > платность; > целевое использование земельных участков.

Они различаются по целям использования земли, по субъектам, срокам, характеру и содержанию прав на землю.

Право землевладения и землепользования производны от права собственности на землю, государственной или частной, что вытекает из ст. 262 ГК, согласно которой земельные участки могут предоставляться их собственниками другим лицам на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, а также срочного пользования, в том числе в аренду.

Право землевладения и землепользования по содержанию ограничены. Они всегда уже прав собственника, который может предоставлять землю другим лицам только в пределах тех полномочий, которыми обладает сам.

Землевладельцы и землепользователи наделены правомочиями владения и пользования землей, которые осуществляются на условиях и в пределах, уставленных законодательством или договором с собственником (ч. 3 ст. 262 ГК). Правомочие распоряжения у землевладельцев и землепользователей, как правило, отсутствует, если иное не предусмотрено законодательством или договором с собственником (ч. 2 ст. 262 ГК).

Устойчивость права землевладения и землепользования обеспечивается установлением определенного, закрепленного в законодательстве, порядка возникновения и прекращения этих прав, гарантиями защиты этих прав, в том числе со стороны собственника.

Как субъективное право на землю право землевладения и право землепользования представляют собой юридическую возможность владеть и пользоваться землей для определенных целей. С субъективной стороны следует рассматривать эти права как разновидность права природопользования.

Право землевладения и землепользования как поземельные титулы могут иметь различную правовую природу. Они включают в себя:

1) вещные права - право пожизненного наследуемого владения землей, право постоянного пользования землей, земельные сервитуты;

2) обязательственное право - аренда земли;

3) права, имеющие административно-правовую природу - временное землепользование, основанное на административном акте, использование земель на условиях временного занятия.

**5.2. Право землевладения в Беларуси**

Право землевладения как титул использования земли было введено Основами земельного законодательства Союза ССР и союзных республик, принятыми 28 февраля 1990 г., при отсутствии частной собственности на землю.

Кодекс Республики Беларусь о земле 1990 г. закреплял право землевладения граждан Республики Беларусь, а также сельскохозяйственных и лесохозяйственных организаций.

Право землевладения характеризуется наибольшей устойчивостью по сравнению с другими ограниченными правами на землю. Оно всегда бессрочно (пожизненное владение), при определенных условиях может переходить после смерти землевладельца к лицам, которые являются его наследниками (наследуемое владение).

Круг субъектов и целей права землевладения ограничен. Землевладельцами могут быть только граждане Республики Беларусь, которым земельные участки предоставляются для целей, указанных в ст. 69 Кодекса Республики Беларусь о земле:

> для строительства и обслуживания жилого дома;

> для ведения личного подсобного хозяйства;

> для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

> для ведения коллективного садоводства;

> для дачного строительства;

> для традиционных народных промыслов;

> в случае получения по наследству или приобретения жилого дома.

Законодательством Республики Беларусь может быть предусмотрено предоставление земельного участка в пожизненное наследуемое владение и для других целей. В тех случаях, когда для определенных целей земельные участки могут передаваться либо во владение, либо в частную собственность, граждане могут самостоятельно выбрать титул пользования.

Граждане-землевладельцы обладают наибольшей самостоятельностью правомочий по использованию земельных участков. Они могут обменивать между собой земельные участки, передавать имеющийся у них участок (при условии отсутствия строений) по наследству в порядке, устанавливаемом Советом Министров (ст. 59, 92 Кодекса Республики Беларусь о земле).

5.3. Право землепользования в Беларуси

Как правовая форма использования земли право землепользования включает в себя совокупность прав на землю, каждое из которых является самостоятельным поземельным титулом.

**5.3.1. Постоянное и временное пользование землей в Беларуси**

В соответствии со ст. 8 Кодекса Республики Беларусь о земле земельные участки предоставляются в постоянное и временное пользование.

Право постоянного пользования земельным участком признается вещным правом (ст. 217 ГК), что обеспечивает его устойчивость и гарантирует землепользователю защиту его прав теми же способами, что и права собственности на землю.

Постоянным признается пользование земельным участком без заранее установленного срока, о чем указано в ст. 9 Кодекса Республики Беларусь о земле. Субъектами постоянного и временного землепользования являются юридические лица Республики Беларусь, которым земельные участки могут предоставляться для любых уставных целей, и граждане Республики Беларусь в случаях, предусмотренных законодательством.

В отдельных случаях законодательство специально оговаривает право постоянного пользования юридических лиц - например, сельскохозяйственных предприятий для ведения товарного сельского хозяйства (ст. 99 Кодекса Республики Беларусь о земле); кооперативов по строительству и эксплуатации открытых стоянок или гаражей для хранения транспортных средств (ст. 74 Кодекса Республики Беларусь о земле); садоводческих товариществ (ст. 76 Кодекса Республики Беларусь о земле).

В постоянное пользование земельные участки могут предоставляться только собственником земли в порядке, установленном земельным и гражданским законодательством.

Временное пользование земельным участком в соответствии со ст. 9 Кодекса Республики Беларусь о земле может быть краткосрочным -до 3 лет, и долгосрочным - от 3 до 10 лет. Временное пользование землей может быть вторичным, но только в случаях, предусмотренных законодательством.

Гражданское законодательство Республики Беларусь не предусматривает временного землепользования в числе самостоятельных прав на землю. Оно возникает на основании административно-правовых актов соответствующих исполнительных и распорядительных органов (первичное временное землепользование) или решений (актов) предприятий, организаций, учреждений (вторичное временное землепользование).

Граждане Республики Беларусь ограничены в получении земли в пользование, поскольку их потребности реализуются через право частной собственности и пожизненного наследуемого владения землей. Гражданам Республики Беларусь земельные участки предоставляются в пользование только в случаях, которые предусмотрены законодательством:

> для огородничества - во временное пользование (ст. 83 Кодекса республики Беларусь о земле);

> для сенокошения и выпаса скота (ст. 83 Кодекса Республики Беларусь о земле);

> для служебного землепользования (ст. 84, 85 Кодекса Республики Беларусь о земле);

> для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей - во временное пользование (ст. 74 Кодекса Республики Беларусь о земле).

**5.3.2. Аренда земли в Беларуси**

Аренда земли представляет собой основанное на договоре временное возмездное пользование земельным участком.

Аренда земли является разновидностью срочного землепользования. Это единственный вид временного пользования землей, основанный на гражданско-правовом договоре. По этому признаку аренда земли относится к обязательственным правам на землю. Договор аренды заключается на началах добровольности и равноправия сторон, кроме тех случаев, когда заключение договора аренды является обязательным в соответствии с законодательством (ст. 627, 623 ГК). Поэтому условия аренды земельного участка определяются по соглашению сторон (ст. 46 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Сторонами в договоре аренды земли являются арендодатель и арендатор.

Арендодателем может быть только собственник земельного участка, а также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать земельный участок в аренду (ст. 579 ГК).

При аренде земель, находящихся в государственной собственности, арендодателями являются сельские (поселковые), городские (городов областного подчинения и г. Минска), районные исполнительные и распорядительные органы в пределах своей компетенции. При аренде земель, находящихся в частной собственности, арендодателями являются граждане и юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности (ст. 44 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Арендаторами земельных участков могут быть юридические и физические лица Республики Беларусь, лица без гражданства, иностранные юридические и физические лица, иностранные государства, международные организации (ст. 43 Кодекса Республики Беларусь о земле). Иностранные субъекты могут получить земельные участки только в аренду, кроме иностранных государств и предприятий с иностранными инвестициями в тех случаях, когда им предоставляется право собственности на землю.

Предметом договора аренды земли является индивидуальноопределенный земельный участок, в отношении которого должен быть указан его размер и качественная характеристика, а также другие данные, позволяющие точно установить объект аренды. Как правило, договором аренды можно более гибко определять размер земельного участка без учета общих норм предоставления земельных участков, кроме случаев, когда размер участка, передаваемого в аренду, прямо установлен земельным законодательством.

Аренда земель, находящихся в государственной собственности, по целям использования и видам земель не ограничивается. В аренду

могут сдаваться земельные участки из любых категорий земель. При передаче их в аренду соответствующие государственные органы определяют целевое назначение земельного участка. Аренда земельных участков, находящихся в частной собственности, может производиться с соблюдением целевого назначения земельного участка.

Срок аренды земельного участка определяется договором (ст. 45 Кодекса Республики Беларусь о земле). Для всех видов аренды максимальный срок составляет 99 лет, а при аренде земельных участков для сельскохозяйственного использования он не должен быть менее 5 лет.

Содержание договора аренды земли, в том числе обязательные условия, определяются гражданским законодательством. В соответствии со ст. 578 ГК законодательством могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов. Если эти особенности не определены, применяются общие положения об аренде, содержащиеся в ГК (§ 1. Гл. 34).

В настоящее время законодательством предусмотрены особенности аренды земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь (ст. 47 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Основанием возникновения арендных отношений является договор аренды земельного участка. Общий порядок его заключения и форма этого договора определяется гражданским законодательством (ст. 580 ГК). Он подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Договоры аренды государственных земельных участков, не предоставленных в пользование, пожизненное наследуемое владение, не переданных в собственность или аренду, могут заключаться на аукционах. Такие аукционы организуются и проводятся исполнительными и распорядительными органами, уполномоченными сдавать в аренду государственные земли в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

**5.3.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (земельные сервитуты) в Беларуси**

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (земельные сервитуты) появилось в законодательстве Республики Беларусь после обновления гражданского и земельного законодательства. Концепция земельных сервитутов заимствована из римского права.

Гражданское законодательство относит земельные сервитуты к числу вещных прав на землю (ст. 217 ГК). В отличие от других вещных прав на землю - права собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, которые возникают по отношению к свободному земельному участку, - сервитут выражается в праве пользования чужим земельным участком. Это может быть соседний земельный участок, а в необходимых случаях - другой земельный участок (ст. 268 ГК; ст. 13 Кодекса Республики Беларусь о земле). Законный владелец участка, по отношению к которому устанавливается сервитут, сохраняет все права по владению, пользованию и распоряжению своим земельным участком, в том числе и возможность использования его полезных свойств.

Содержание земельного сервитута составляет правомочие ограниченного пользования чужим земельным участком для определенной цели. Узкоцелевое назначение права земельного сервитута отличает его от других видов права землепользования. Лицо, в интересах которого установлен земельный сервитут, не может осуществлять иные виды пользования, не оговоренные при установлении сервитута.

Перечень целей, для которых устанавливается сервитут, законодательством определен примерно. Во всех случаях земельный сервитут связан с невозможностью для лица, требующего установления сервитута, обеспечить иным способом надлежащую эксплуатацию своего земельного участка.

В основе возникновения права земельного сервитута лежат гражданско-правовые основания. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного участка, а в случае невозможности достижения такого соглашения - судом по иску лица, требующего установления сервитута (ст. 268 ГК; ст. 14 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Сервитут может предоставить только собственник земельного участка. Право сервитута может устанавливаться как на государственных, так и на частных землях, используемых непосредственно собственником или предоставленных другим лицам.

Требовать установления земельного сервитута может любое лицо, у которого возникла потребность в использовании чужого земельного участка - не только собственник земельного участка, но и лица, которым участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, в постоянное пользование или в аренду (ст. 14 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Сервитут может быть срочным и бессрочным. Право сервитута не ограничивается определенным сроком, а устанавливается на весь период до устранения причин, породивших необходимость этого сервитута. В соглашении об установлении сервитута или решении суда может быть установлен определенный срок, по истечении которого сервитут прекращается.

Сервитут регистрируется в порядке, установленном для регистрации прав на земельный участок. Таким образом, земельный сервитут всегда является специальным землепользованием, чем отличается от общедоступного землепользования или использования земли с устного согласия собственника.

**5.3.4. Использование земельных участков для изыскательских работ в Беларуси**

Использование земельных участков для изыскательских работ является особым видом временного использования земель. Оно осуществляется на условиях временного занятия земельных участков. В соответствии со ст. 32 Кодекса о земле юридические лица Республики Беларусь, предприниматели без образования юридического лица, осуществляющие изыскательские работы, могут проводить их на всех землях без изъятия земельных участков у землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.

Использование земельных участков на условиях временного занятия допускается только для одной цели: проведения изыскательских работ - геолого-съемочных, поисковых, геодезических и др. Узкоцелевой характер этого вида использования земли роднит его с земельными сервитутами.

Использование земельных участков для изыскательских работ имеет административно-правовую природу. Это право возникает на основании разрешения на проведение изыскательских работ, которое выдается районным, городским исполнительным и распорядительным органом в установленном порядке (ст. 32 Кодекса о земле).

Изъятия земельного участка у основного землевладельца, землепользователя или собственника земли не происходит при использовании земельных участков для изыскательских работ. К лицам, проводящим изыскательские работы, права на необходимый им участок не переходят. Сроки и место проведения указанных работ согласовываются с землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков. Этим данный вид землепользования отличается от других видов временного землепользования.

Разрешение на проведение изыскательских работ выдается на срок не более одного года по согласованию с землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков. При необходимости занятия участка на более длительный срок он должен предоставляться в установленном порядке.

5.4. Основания возникновения и прекращения права землевладения и землепользования в Беларуси

**5.4.1. Основания возникновения права землевладения и землепользования в Беларуси**

Основанием возникновения права землевладения и первичного землепользования является сложный юридический состав, выражающийся в предоставлении земельных участков во владение и пользование.

Предоставление земельных участков складывается из совокупности юридических фактов, которые приводят к возникновению права землевладения и землепользования:

> решение о предоставлении земельного участка во владение и пользование;

> отвод земельного участка;

> регистрация права землевладения и землепользования;

> выдача правоустанавливающих документов, удостоверяющих право землевладения и землепользования.

Земельные участки могут предоставляться во владение и пользование на основании:

> административно-правового акта - решения соответствующего исполнительного и распорядительного органа;

> договора аренды земельного участка.

Административно-правовые и договорные способы предоставления земель во владение и пользование являются равноправными.

В соответствии со ст. 24 Кодекса о земле предоставление земельных участков во владение, пользование, передача в аренду осуществляется в порядке отвода.

Отвод представляет собой установление на местности границ участка, которые позволяют индивидуализировать этот участок как объект права землевладения и землепользования. Порядок установления и закрепления границ земельного участка определяется специально уполномоченным на то государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству (ст. 18 Кодекса о земле).

Право землевладения и землепользования возникает только с момента получения документов, удостоверяющих это право (ст. 30 Кодекса о земле). Выдача правоустанавливающих документов завершает процесс предоставления земельных участков во владение и пользование.

Право пожизненного наследуемого владения и право постоянного пользования удостоверяется государственным актом, а право временного пользования земельным участком - удостоверением на право временного пользования земельным участком (ст. 31 Кодекса о земле).Формы государственного акта и удостоверения на право временного пользования землей, порядок их выдачи определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Основанием возникновения вторичного землепользования является решение органа управления предприятия, организации, учреждения, которым предоставлено право передавать земельные участки во временное пользования другим лицам. В этом случае отвод земельного участка не требуется, предоставление участка во вторичное пользование согласовывается с исполнительным и распорядительным органом.

Основанием возникновения права пользования земельным участком, находящимся в частной собственности, в тех случаях, когда такое пользование допускается законодательством (аренда земли - ст. 44 Кодекса о земле, использование земельного участка под застройку - ст. 264 ГК) является договор между собственником и землепользователем.

Следует различать административно-правовые и гражданско-правовые основания возникновения права землевладения и землепользования. Право землевладения может возникнуть только по решению компетентного государственного органа, уполномоченного предоставлять земельные участки во владение и пользование. Гражданско-правовые основания возникновения применяются в основном при передаче земельных участков в аренду, при установлении земельных сервитутов и при пользовании земельными участками, находящимися в частной собственности.

**5.4.2. Прекращение права землевладения и землепользования в Беларуси**

Гарантируя устойчивость всех видов землевладения и землепользования, законодательство устанавливает единые основания прекращения этих прав (ст. 49 Кодекса о земле). Ими являются юридические факты, которые можно классифицировать как:

> события;

> правомерные действия;

> неправомерные действия.

В зависимости от оснований прекращения права землевладения и землепользования наступают различные имущественные и земельноправовые последствия.

Единственным событием, служащим основанием прекращения права землепользования, является истечение срока, на который был предоставлен земельный участок. Истечение срока временного землепользования, основанного на административном акте, является безусловным основанием прекращения этого права. Дальнейшее использование земельного участка возможно после принятия нового решения органом, уполномоченным предоставлять земельный участок в пользование. При истечении срока аренды земельного участка дальнейшая судьба участка решается в соответствии с гражданским законодательством (ст. 592 ГК).

К правомерным действиям, которые служат основаниями прекращения права землевладения и землепользования, относятся:

1) добровольный отказ от земельного участка (его части);

2) прекращение деятельности юридического лица;

3) прекращение трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный надел, если иное не установлено законодательством Республики Беларусь;

4) изъятие земель для государственных и общественных нужд.

При прекращении права землевладения и землепользования по

этим основаниям юридические и физические лица пользуются предусмотренными законодательством гарантиями их земельных и имущественных прав.

При прекращении права землевладения и землепользования в связи с неправомерными действиями землевладельцы и землепользователи могут быть привлечены к ответственности в соответствии с законодательством.

К таким неправомерным действиям относятся:

1) использование земельного участка не по целевому назначению;

2) нерациональное использование земельного участка, выражающееся для сельскохозяйственных земель в уровне урожайности ниже нормативной (по кадастровой оценке);

3) систематическое невыполнение мероприятий по охране и защите земель, сохранению плодородия и других полезных свойств земли;

4) использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки;

5) систематическое невнесение земельного налога в течение сроков, установленных законодательством Республики Беларусь;

6) использование в течение одного года земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, и двух лет - для несельскохозяйственных целей.

Право землевладения и землепользования прекращается, как правило, в таком же порядке, как и возникает, т. е. по решению тех исполнительных и распорядительных органов, которые предоставляли земельный участок (если участок предоставлялся областным исполнительным и распорядительным органом, Советом Министров Республики Беларусь, Верховным Советом Республики Беларусь, Президентом Республики Беларусь - по решению районного исполнительного и распорядительного органа), а при изъятии земли для государственных и общественных нужд - по решению органа, который имеет право изъятия земельных участков (ст. 50 Кодекса о земле).

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (земельный сервитут) может прекращаться по требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, в следующих случаях:

> ввиду отпадения оснований, по которым сервитут был установлен (ст. 270 ГК);

> если земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения земельным сервитутом не может использоваться в соответствии с назначением (ст. 14 Кодекса о земле).

**5.4.3. Переход права владения и права пользования земельным участком в Беларуси**

Перемены в объеме и характере прав на землю могут быть вызваны не только прекращением права землевладения и землепользования по указанным выше основаниям, но и изменением субъектного состава участников отношений по владению и пользованию землей.

Наиболее распространенным случаем перехода прав на земельный участок является изменение владельца недвижимости на земельном участке. В соответствии со ст. 55 Кодекса о земле при переходе права собственности на строение или сооружение вместе с этими объектами переходит и право пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью). Основания перехода права собственности на строение и сооружение (купля-продажа недвижимости, дарение, наследование и т. д.) не влияют на земельно-правовой статус участка.

В соответствии со ст. 523 ГК по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Форма использования и размер земельного участка (его части) определяется в установленном порядке с учетом целей, для которых используются эти строения и сооружения.

При переходе права собственности на строение и сооружение к нескольким собственникам, а также при переходе права собственности на часть строения (сооружения) в случае невозможности раздела земельного участка между владельцами недвижимости, право на земельный участок осуществляется собственниками строения (сооружения) совместно.

Право пользования земельным участком переходит к владельцу недвижимости, независимо от того, в чьей собственности находится этот земельный участок (ст. 528 ГК; ст. 265 ГК).

Переход права собственности на земельный участок не является основанием прекращения или изменения принадлежащего собственнику недвижимости права пользования этим участком (ч. 2 ст. 265 ГК).

В остальных случаях право землевладения и землепользования прекращается и участок может быть предоставлен другому лицу только в установленном порядке.

Земельный сервитут сохраняется в случае перехода права на земельный участок, который обременен этим сервитутом, другому лицу (ст. 15 Кодекса о земле; ст. 269 ГК).

Правила о переходе прав на землю в случае изменения субъектов этих отношений распространяется и на обязательственные права -аренду земли. В соответствии со ст. 588 ГК переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды. В случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законодательством или договором не предусмотрено иное.

При аренде здания или сооружения арендатору передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования (ст. 623 ГК). Вид и содержание этих прав определяется договором аренды или в соответствии с законодательством.

Если земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята строением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка (ст. 624 ГК).

Таким образом, при переходе недвижимости на земельном участке другому лицу в собственность или временное пользование этому лицу переходят права на весь или часть земельного участка, определяемые земельным законодательством.

**5.5. Содержание права землевладения и землепользования в Беларуси**

В соответствии со ст. 262 ГК лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования земельным участком на условиях и в пределах, установленных законодательством и договором с собственником. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, владелец земельного участка, не являющийся собственником, не вправе распоряжаться этим участком.

Таким образом, содержание права землевладения и землепользования составляют взаимосвязанные, неотделимые друг от друга правомочия владения и пользования землей, а также правомочие распоряжения в пределах, установленных законодательством или договором с собственником.

Правомочие владения проявляется в правах по обладанию земельным участком: огораживание земельного участка, установление запретов и разрешений на проезд, проход и т. д. Правомочие владения земельным участком является предпосылкой пользования, его можно считать абсолютным правомочием, однако оно осуществляется в рамках, установленных законодательством или договором с собственником (например, законодательство обеспечивает в определенных случаях третьим лицам право доступа на чужие земельные участки без установления сервитута, что предусмотрено ст. 263 ГК).

Правомочие пользования выражается в правах и обязанностях по использованию земли. Объем и содержание прав и обязанностей зависят от целевого назначения земельного участка, формы использования земли и субъектов, использующих земельный участок.

Землевладельцы, землепользователи и собственники земли имеют право:

1) самостоятельно хозяйствовать на земле;

2) использовать земельные участки в соответствии с целями, для которых они предоставлены;

3) в установленном порядке возводить на земельном участке жилые, производственные, водохозяйственные и иные строения и сооружения; проводить мелиоративные работы; использовать для своих нужд имеющиеся на участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, водные объекты, а также эксплуатировать другие полезные свойства земли;

4) собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;

5) в случае изъятия земельного участка или добровольного отказа от него получить полную компенсацию затрат на повышение плодородия земли;

6) добровольно отказаться от земельного участка;

7) в установленном порядке требовать установления и прекращения земельного сервитута.

Кроме того, использование земельных участков подчиняется общеправовым требованиям добросовестного осуществления своих прав, поэтому землевладельцам, землепользователям и собственникам земли предписано не нарушать права других землевладельцев, землепользователей и собственников, а также арендаторов земельных участков.

В случаях, предусмотренных законодательством, в соответствии со ст. 262 ГК землевладельцы и землепользователи могут совершать некоторые распорядительные действия с земельным участком. Объем правомочий зависит от формы использования земли.

Граждане Республики Беларусь, имеющие участки в пожизненном наследуемом владении, могут обменивать их (ст. 92 Кодекса о земле) и передавать по наследству при отсутствии строений (ст. 59 Кодекса о земле) в порядке, устанавливаемом Советом Министров Республики Беларусь.

Юридические лица, имеющие участки в пользовании, имеют право: > передавать во временное пользование земельный участок или его часть в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Республики Беларусь (ст. 83, 84 Кодекса о земле);

> передавать в залог право аренды земельного участка при ипотеке зданий и сооружений в порядке, установленном Госкомитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь.

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА К ТЕМАМ № 4, 5**

1. Гусев Р. К. Земельное право: Учеб. пособие / Отв. ред. Г. Е. Быстров. М., 2000. (Гл. 4, 5, 6.)

2. Ерофеев Б. В. Земельное право России: Учеб. для высш. юрид. учеб. завед. М., 2001. (Гл. 5-7.)

3. Земельное право России: Учеб. по спец. "Правоведение" / Под ред. В. В. Петрова. М., 1997. (Гл. 5, 6.)

4. Земельное право России: Учебник / Подгот. Жариков Ю. Г. и др. М., 1997. (Гл. 5, 6.)

5. Иконицкая И. А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития. М., 1999. (Гл. 2.)

6. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. М., 2000.

7. Копылов А. Д. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. М., 2000.

8. Проблемы развития аренды и залога земли в Республике Беларусь / Подгот.: В. Ф. Бондарчук (руков.) и др. Мн., 1996.

9. Станкевич Н. Г. Земельное право Республики Беларусь: Учеб. пособие. Мн., 2000. (Гл. 3-6.)

**ТЕМА 6. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЯМИ**

**6.1. Понятие и содержание государственного управления землями в Беларуси**

Государственное управление землями - урегулированная нормами права исполнительно-распорядительная деятельность государственных органов по организации рационального использования и охраны земель.

Деятельность уполномоченных на то государственных органов по управлению землями носит организационный характер. Она направлена на обеспечение наиболее целесообразного и эффективного использования земель, входящих в состав земель Республики Беларусь, а также на создание условий для охраны и рационального использования земельных ресурсов. Главной задачей государственного управления является организация рационального использования и охраны земель.

Объектом государственного управления в этой области являются все земли Республики Беларусь, поэтому система государственного управления едина по отношению ко всем категориям и видам земель, охватывает деятельность всех землевладельцев, землепользователей и собственников земли.

Государственное управление землями является межотраслевой деятельностью, не связанной с какой-либо одной отраслью экономической и социальной жизни. Посредством государственного управления землями обеспечивается рациональное использование и охрана всех земель, независимо от форм собственности и форм использования земли.

Содержание государственного управления землями составляют функции управления, т. е. виды деятельности, необходимые для организации рационального использования и охраны земель. Вид и характер этих функций определяются социально-экономическими и научнотехническими требованиями, которые предъявляются к организации рационального использования и охраны земель. Права и обязанности соответствующих органов управления по осуществлению этих функций определяют их компетенцию в области управления использованием и охраной земель.

К функциям управления землями относятся следующие:

> программирование и прогнозирование использования и охраны земель;

> распределение и перераспределение земель;

> учет земель и ведение государственного земельного кадастра;

> землеустройство;

- мониторинг земель;

- государственный контроль за использованием и охраной земель;

- разрешение земельных споров.

В условиях реформирования земельных отношений изменились методы государственного управления землями. Административное управление земельными ресурсами дополняется методами государственного регулирования с использованием экономических механизмов.

**6.2. Система органов государственного управления землями в Беларуси**

Государственное управление землями организовано в двухуровневую систему, которая включает

- общее управление землями;

- специальное управление землями.

Общее государственное управление землями организовано по территориальному признаку. Его осуществляют:

1) местные представительные органы государственной власти (местные Советы депутатов) в пределах компетенции, установленной Законом Республики Беларусь "О местном управлении и самоуправлении" и Кодексом о земле (ст. 6);

2) исполнительные и распорядительные органы власти - Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы (ст. 5 Кодекса о земле), в пределах полномочий по регулированию земельных отношений, предоставленных им Кодексом о земле (гл. 3);

3) администрации свободных экономических зон в тех случаях, когда в соответствии с законодательством Республики Беларусь местные исполнительные и распорядительные органы передают им свои полномочия в части изъятия и предоставления земельных участков, передаче их в аренду.

Специальное государственное управление землями осуществляется на республиканском и местном уровне.

На республиканском уровне его осуществляет Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. Специальный орган государственного управления по регулированию земельных отношений, функции которого в настоящее время выполняет указанный Комитет, был создан в 1991 г. для подготовки и проведения земельной реформы.

Задачами Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии в области управления землями являются реализация функций государственного регулирования в области земельных отношений, охраны и рационального использования земель, и проведение единой государственной политики в этой области (Положение о Комитете по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 31 октября 2001 г.).

На местном уровне специальное государственное управление землями осуществляют Минская городская и областные землеустроительные и геодезические службы, являющиеся территориальными органами Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. Они образованы в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 2 сентября 2003 г., Минская городская, областные землеустроительные и геодезические службы являются юридическими лицами, и включают в свой состав районные, городские землеустроительные и геодезические службы.

Компетенция специальных органов управления по регулированию земельных отношений определена Кодексом о земле (ст. 23).

**6.3. Распределение и перераспределение земель в Беларуси**

Распределение и перераспределение земель является важнейшей функцией государственного управления землями, в процессе которой определяется правовой режим земель. Под распределением и перераспределением земель понимается совокупность действий государственных органов, направленных на возникновение, изменение и прекращение права собственности на землю, права землевладения и права землепользования, определяющих юридическую судьбу земельных участков.

**6.3.1. Передача земельных участков в собственность в Беларуси**

Следует различать передачу земель в частную собственность и собственность иностранных государств, последствием которой является прекращение права государственной собственности на землю и возникновение права частной собственности и собственности иностранных государств, и передачу земель в государственную собственность, в результате которой прекращается право частной собственности на землю и право собственности иностранных государств.

Эта процедура включает в себя следующие действия:

1. Подача заявления или ходатайства о передаче в собственность земельного участка.

2. Вынесение решения о передаче в собственность земельного участка.

3. Внесение платы за землю.

**4. Подготовка и выдача документов, удостоверяющих право собственности на землю.**

Граждане, желающие получить земельные участки в частную собственность, подают в сельский (поселковый), городской или районный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения земельного участка заявление с указанием необходимых сведений.

Граждане, имеющие во владении и пользовании земельные участки, которые они хотят получить в собственность, прилагают документы, на основании которых можно определить точный размер испрашиваемого земельного участка.

Юридические лица подают ходатайство в районный (городской) исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения земельного участка с приложением необходимых документов.

Решение о передаче земельного участка в частную собственность граждан, в котором указывается площадь земельного участка, цель его предоставления, размер платы за земельный участок и сроки ее внесения, принимается сельским (поселковым), городским или районным исполнительными и распорядительным органом в месячный срок после подачи заявления, и выдается гражданину вместе со схематическим планом размещения границ земельного участка в 10-дневный срок после принятия этого решения.

При отсутствии данных об измерении границ земельного участка (о точном размере земельного участка) до принятия решения о передаче земельного участка в частную собственность районный исполнительный и распорядительный орган поручает землеустроительным органам подготовить необходимые документы, на основании которых выносится решение.

Передача земельных участков в собственность юридических лиц осуществляется по решению Президента Республики Беларусь.

Составление и выдача Государственных актов на право частной собственности на землю производится после выполнения землеустроительных работ по установлению границ земельного участка, в том числе, при необходимости, по отводу земельного участка, и после внесения платы за землю.

Передача земельных участков в государственную собственность может осуществляться:

1. По заявлению гражданина или по ходатайству юридического лица на основании решения сельского (поселкового), городского, районного исполнительного и распорядительного органа:

- при добровольном отчуждении земельных участков в государственную собственность;

- если ни один из наследников не может быть собственником земельного участка;

- при приобретении строения на земельном участке (жилого дома, дачи, садового домика) лицом, которое не может быть собственником земли;

- в случае ликвидации юридического лица.

В соответствии со ст. 54 Кодекса о земле передача земельных участков в государственную собственность производится после их выкупа и возмещения в полном объеме правомерных убытков, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Республики Беларусь.

2. При принудительном прекращении права частной собственности на землю передача участка в государственную собственность, а также определение размеров выкупа, убытков и денежной компенсации осуществляется на основании решения суда.

Выкуп земельных участков, передаваемых в государственную собственность, производится в течение трех месяцев с момента подачи заявления (ходатайства) в исполнительный и распорядительный орган, а в случаях принудительного изъятия земельного участка - в сроки, установленные судом, но не свыше трех месяцев со дня изъятия этих участков.

**6.3.2. Предоставление земельных участков во владение и пользование в Беларуси**

Предоставление земельных участков во владение и пользование производится в соответствии с Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь 6 августа 2002 г.

Предоставление земельных участков во владение и пользование осуществляется исполнительными и распорядительными органами общей компетенции всех уровней в пределах их полномочий, установленных Кодексом о земле (ст. 25).

Предоставление участков во владение и пользование может осуществляться как за счет свободных земель (земель запаса), так и за счет земель, ранее предоставленных другим субъектам. Предоставление земельного участка, находящегося во владении, пользовании или частной собственности другому лицу производится только после его изъятия в установленном порядке. В этом случае эти два действия (предоставление и изъятие) осуществляются в одном процессе.

В процессуальном отношении изъятие и предоставление земельных участков включает следующие этапы:

- предварительное согласование места размещения объекта;

- разработка проекта отвода земельного участка;

- принятие решения о предоставлении земельного участка;

- установление на местности границ земельного участка и выдача правоустанавливающих документов.

Предварительное согласование места размещения объекта проводят сельские, поселковые, городские, районные и областные исполнительные и распорядительные органы в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков. Целью предварительного согласования является выбор наиболее целесообразного и экономически обоснованного варианта размещения объекта.

Предварительное согласование места размещения объекта не производится в случаях предоставления земельных участков:

- для ведения сельского хозяйства;

- для нужд лесного хозяйства (кроме размещения объектов);

- при предоставлении земель гражданам для ведения крестьянского хозяйства, личного подсобного хозяйства, традиционных народных промыслов, огородничества, сенокошения и выпаса скота.

В процессе предварительного согласования места размещения объекта соответствующий исполнительный комитет создает комиссию для выбора земельного участка на местности и поручает юридическому и физическому лицу, заинтересованному в изъятии земельного участка, обеспечить подготовку необходимых земельно-кадастровых материалов.

Место размещения объекта, примерный размер участка и условия его отвода с учетом обеспечения комплексного развития территории согласовываются с землевладельцами, землепользователями и собственниками земельных участков, которые будут изыматься местными исполнительными и распорядительными органами, а также другими специально уполномоченными органами, осуществляющими государственный контроль (ст. 41 Кодекса о земле).

После проведения проектно-изыскательских работ и утверждения градостроительного проекта заинтересованное юридическое или физическое лицо обеспечивает разработку проекта отвода земельного участка по договору с организациями по землеустройству, находящимися в ведении Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь.

В тех случаях, когда предварительное согласование не требуется, действует упрощенная процедура предоставления земельного участка, которая включает в себя:

а) подачу заявления (ходатайства) в соответствующий исполнительный и распорядительный орган;

б) рассмотрение заявления (ходатайства) и вынесение решения в установленные сроки;

в) юридическое оформление права землевладения и землепользования.

**6.3.3. Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд в Беларуси**

Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд является основным способом перераспределения земель. Изъятие представляет собой юридическое действие, направленное на прекращение прав на землю. Его следует отличать от изъятия земельных участков за нарушение земельного законодательства, которое является специальной земельно-правовой санкцией.

Изъятие для государственных и общественных нужд допустимо по отношению к земельным участкам, находящимся в частной собственности, во владении и пользовании, но только в случаях и порядке, предусмотренных земельным законодательством (ст. 271 ГК).

Перечень государственных и общественных нужд, для которых могут изыматься земельные участки, законодательством не установлен. Необходимость изъятия определяется в каждом конкретном случае органами, имеющими право изымать земельные участки. По срокам изъятие земель может быть постоянным и временным.

В тех случаях, когда такое изъятие допускается для нужд, не связанных с их целевым назначением, оно производится по решению Президента Республики Беларусь или по его поручению Советом Министров Республики Беларусь, а во временное краткосрочное пользование -по решению областного исполнительного и распорядительного органа (ст. 41 Кодекса о земле).

4. Во всех случаях изъятия земельных участков субъектам, у которых они изымаются, должны быть возмещены в полном объеме убытки, а при изъятии продуктивных земель для использования не по целевому назначению - государству потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (ст. 133, 134 Кодекса о земле).

**6.4. Государственный земельный кадастр в Беларуси**

В соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 апреля 1993 г. "О государственных кадастрах природных ресурсов" государственный земельный кадастр является разновидностью природно-ресурсных кадастров.

Земельный кадастр появился одновременно с возникновением государства и развитием системы налогообложения земель как источника дохода. В процессе ведения земельного кадастра осуществляются организационно-правовые мероприятия по изучению, учету, описанию и экономической оценке земель.

Земельный кадастр представляет собой свод систематизированных и достоверных данных обо всех землях Республики Беларусь, как используемых, так и неиспользуемых. Как общегосударственная система учета и оценки земель государственный земельный кадастр базируется на следующих основных принципах:

> единство системы земельного кадастра;

> полнота сведений земельного кадастра;

> достоверность сведений земельного кадастра;

> непрерывность ведения земельного кадастра;

> совместимость и сопоставимость земельно-кадастровой информации с данными других природно-ресурсных кадастров.

Как природно-ресурсный кадастр государственный земельный кадастр представляет собой совокупность сведений и документов о правовом положении, природном состоянии и хозяйственном использовании земель (ст. 142 Кодекса о земле). Земельный кадастр является единственным официальным источником сведений о земле, которые используются при осуществлении других функций управления землями.

По содержанию земельный кадастр включает четыре элемента:

1) данные о распределении земель по субъектам и объектам на основании регистрации прав на земельный участки;

2) данные о распределении земель по категориям на основании их фактического состояния и использования (государственный учет земли);

3) данные о качественном состоянии земель в зависимости от их естественно-природных свойств;

4) данные об экономической оценке земель как средства производства и пространственного базиса.

Все земельно-кадастровые сведения документируются по единым для Республики Беларусь формам (в текстовом, графическом и электронном виде). Организация ведения земельного кадастра возложена на специальный орган по земельным ресурсам - Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. Земельный кадастр ведется по единой для всей республике системе за счет государственного бюджета (ст. 144 Кодекса о земле).

Земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, обеспечения рационального использования земельных ресурсов, поэтому он является необходимым элементом на всех этапах государственного управления землями.

Земельно-кадастровая документация ведется на всех уровнях управления землями. Состав, содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации определяются специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству.

Земельный кадастр ведется территориальными кадастровыми органами или землеустроительной службой местных исполнительных распорядительных органов в соответствии с кадастровым делением территории Республики Беларусь.

**6.5. Землеустройство в Беларуси**

В соответствии со ст. 145 Кодекса о земле землеустройство представляет собой систему юридических, экономических, и технических мероприятий, направленных на регулирование земельных отношений, повышение эффективности использования и охраны земель.

Землеустройство как функция управления землями включает систему государственных мероприятий, направленных на реализацию государственной земельной политики и решений государственных органов по организации использования и охраны земель. Землеустройство имеет целью обеспечение наиболее целесообразного, научно обоснованного, рационального и эффективного использования земель.

Объектом землеустройства являются все земли Республики Беларусь, независимо от формы собственности и целей использования.

Содержание землеустройства составляет совокупность различных по характеру землеустроительных действий, предусмотренных земельным законодательством (ст. 146 Кодекса о земле). Объектами землеустройства, по поводу которых проводятся землеустроительные действия, являются земли административно-территориальных единиц, населенных пунктов, особо охраняемых природных территорий, зон особого государственного регулирования, а также земельные участки и их части.

Порядок осуществления землеустройства определяется Советом Министров Республики Беларусь. Землеустроительные мероприятия подразделяются на проводимые в обязательном порядке - в случаях, установленных законодательством, и проводимые по инициативе землевладельцев, землепользователей и собственников земли.

Землеустроительные действия совершаются в определенном процессуальном порядке, установленном законодательством. Землеустроительный процесс включает следующие стадии:

> подготовительные работы;

> разработка проекта землеустройства;

> рассмотрение и утверждение проекта землеустройства;

> перенесение проекта в натуру (на местность);

> оформление и выдача землеустроительных документов;

> авторский надзор за выполнением проектов землеустройства.

6.**6. Контроль за использованием и охраной земель в Беларуси**

6.6.1. Государственный контроль за использованием и охраной земель в Беларуси

В соответствии со ст. 139 Кодекса о земле задачи государственного контроля за использованием и охраной земель состоят в обеспечении соблюдения всеми землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков, государственными и общественными органами требований земельного законодательства Республики Беларусь.

6**.6.2. Мониторинг земель в Беларуси**

Мониторинг земель является составной частью Национальной системы мониторинга окружающей среды в Республике Беларусь, предусмотренной постановлением Совета Министров Республики Беларусь 20 апреля 1993 г. и Законом об охране окружающей среды.

В соответствии со ст. 141 Кодекса о земле мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Объектом мониторинга являются все земли, независимо от форм собственности, целевого назначения и характера использования, включая земли, расположенные в зонах радиоактивного и других видов загрязнения.

Мониторинг земель ведется по единой системе за счет средств государственного бюджета в неразрывной связи с ведением государственного земельного кадастра. Главная задача мониторинга земель состоит в получении объективной и полной информации об изменении параметров состояния земельных ресурсов в региональном и локальном масштабе.

В процессе мониторинга проводятся систематические наблюдения за состоянием земель, которые включают аэрофотогеодезические, топо-графо-геодезические, почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания с использованием современных технических методов. Результаты наблюдений, оформленные в текстовом, графическом и табличном виде, ежегодно включаются в отчеты о наличии, качественном состоянии и использовании земель.

Разнообразие видов антропогенного воздействия на земельные угодья определяет структуру мониторинга земель, которая включает следующие разделы:

> мониторинг земельного фонда;

> агропочвенный мониторинг;

> мониторинг техногенного загрязнения земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель является всеобщим и постоянным. Он распространяется на все категории земель Республики Беларусь и всех пользователей земли. Государственный контроль за землями - составная часть контроля в области природопользования и охраны окружающей среды.

Круг органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель установлен земельным и экологическим законодательством.

В соответствии со ст. 140 Кодекса о земле государственный контроль в области использования и охраны земель осуществляется:

У местными исполнительными и распорядительными органами.

Органы общей компетенции (местные исполнительные и распорядительные органы) осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель, находящихся в их ведении, как непосредственно, так и через создаваемую ими землеустроительную службу. Местные представительные органы (местные Советы депутатов) имеют определенные полномочия по контролю за принятием решений об изъятии и предоставлении земельных участков (ст. 6 Кодекса о земле).

Землеустроительные органы осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель в пределах своей компетенции по управлению землями.

Органы по природным ресурсам и охране окружающей среды в лице Специализированной инспекции государственного контроля за использованием и охраной земель, растительного мира, лесов, недр и торфяного фонда и территориальных органов Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды осуществляют государственный контроль за соблюдением природоохранного законодательства в целях охраны земель, в порядке, который установлен Положением от 21 июля 2003 г.

6**.7. Разрешение земельных споров в Беларуси**

Одной из функций государственного управления землями является разрешение земельных споров, осуществляемое исполнительными и распорядительными органами в административном порядке. Проведение земельной реформы значительно сузило сферу подведомственности исполнительных и распорядительных органов по разрешению земельных споров.

Земельными являются споры, связанные с возникновением, изменением, прекращением и фактическим осуществлением субъективных прав на землю. Они возникают между субъектами прав на землю (собственниками земли, землевладельцами и землепользователями), а также между ними и государственными органами.

В административном порядке могут рассматриваться только те земельные споры, связанные с правом землевладения и землепользования, которые не отнесены к исключительной компетенции судебных органов.

Земельные споры, для которых установлена административная процедура разрешения, рассматриваются исполнительными и распорядительными органами общей компетенции (сельскими, поселковыми, городскими, районными и областными) (ст. 149-153 Кодекса о земле).

Для большинства земельных споров, которые могут рассматриваться исполнительными и распорядительными органами, установлен альтернативный порядок рассмотрения - в исполнительном и распорядительном органе или (по желанию заинтересованной стороны) в суде. Обязательное административное разбирательство по земельному спору как досудебная стадия в настоящее время не действует. Только споры землепользователей и землевладельцев одной области по вопросам владения и пользования землей на территории другой области разрешаются в обязательном административном порядке - областным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения земельного участка, по которому возник спор (ст. 149 Кодекса о земле).

Порядок административного рассмотрения земельного спора установлен Кодексом о земле и включает следующие стадии:

- подача заявления одной из сторон;

- подготовка материалов для рассмотрения земельного спора;

- рассмотрение спора с участием заинтересованных сторон;

- принятие решения (вынесение решения);

- исполнение решения.

При рассмотрении земельных споров в исполнительных и распорядительных органах обязательное участие принимают органы по земельным ресурсам и землеустройству на стадии подготовки материалов, необходимых для разрешения земельных споров, и исполнения решения по земельному спору.

Решение, вынесенное по земельному спору исполнительным и распорядительным органом, может быть обжаловано заинтересованными сторонами в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА ПО ТЕМЕ № 6**

1. Адиханов Ф. Х. Государственный и общественный контроль за использованием и охраной земель: Учеб. пособие. Барнаул, 1986.

2. Государственное регулирование земельных отношений: Учебник / А. А. Варламов, Н. В. Комов, В. С. Шаманаев, В. Н. Хлыстун. М., 2000.

3. Землеустройство: прошлое, настоящее, будущее // Материалы междунар. науч.-произв. конф. (Горки, 7-9 окт. 1999 г.). Горки, 1999.

**ТЕМА 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**7.1. Земельные правонарушения в Беларуси**

**7.1.1. Понятие и состав земельного правонарушения в Беларуси**

Земельным правонарушением является виновное противоправное деяние, посягающее на земельный правопорядок и нарушающее нормы земельного законодательства.

Земельное правонарушение является основанием применения мер юридической ответственности, предусмотренных законодательством.

Состав земельного правонарушения включает четыре элемента:

1. Объект. Родовым объектом земельного правонарушения является земельный правопорядок, объектом конкретных правонарушений выступают отдельные виды отношений по использованию и охране земель.

2. Субъект. Субъектами земельных правонарушений могут быть юридические и физические лица, в том числе должностные лица. Ответственность за земельные правонарушения несут как субъекты, обладающие правами на землю (землевладельцы, землепользователи и собственники земли), так и лица, не состоявшие в земельных правоотношениях, но допустившие нарушения правил пользования и охраны земель.

3. Объективная сторона. Объективная сторона земельного правонарушения заключается в противоправном поведении, которое может быть совершено в виде активных действий, так и в виде бездействия.

4. Субъективная сторона. Субъективная сторона земельного правонарушения характеризуется наличием вины в форме умысла или неосторожности.

**7.1.2. Виды земельных правонарушений в Беларуси**

*Земельное законодательство не содержит перечня земельных правонарушений.* Оно устанавливает только границы правомерного поведения посредством закрепления прав и обязанностей по отношению к земле.

Составы земельных правонарушений определяются отраслевым законодательством, устанавливающим отдельные виды ответственности (уголовным, административным, гражданским и др.).

В зависимости от объекта земельных правонарушений можно выделить несколько видов таких правонарушений:

> правонарушения, посягающие на порядок владения землей (самовольный захват земель или самовольное пользование землей, совершение сделок с земельными участками, не предусмотренных законодательством);

> правонарушения, посягающие на порядок надлежащего использования земель (использование земельных участков не по целевому назначению; неиспользование земельных участков в течение определенных сроков; несвоевременный возврат временно занимаемых земель и др.);

> правонарушения, посягающие на порядок охраны земель и связанные с нарушением экологических требований в процессе эксплуатации земель (загрязнение, порча земель; нерациональное использование земель; проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих отрицательное влияние на состояние земель и др.).

В зависимости от характера земельных правонарушений, степени общественной опасности и применяемых санкций земельные правонарушения можно разграничить по отраслевому признаку на:

> дисциплинарные проступки;

> административные проступки;

> уголовные преступления;

> гражданско-правовые нарушения.

Применение различных мер ответственности производится в соответствии с правосубъектностью правонарушителя.

**7.2. Виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства в Беларуси**

7.2.1. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства в Беларуси

Уголовная ответственность наступает за правонарушения, имеющие большую общественную опасность и отнесенные к преступлениям.

Уголовный кодекс Республики Беларусь предусматривает ответственность за следующие деяния:

1. Деяния, посягающие на отношения по рациональному использованию и охране земель. Уголовный кодекс предусматривает ряд составов, объединенных общим понятием "порча земель" (ст. 269 УК Республики Беларусь), которые относятся к преступлениям против экологической безопасности и природной среды. Объектом порчи земель являются земельные отношения по рациональному использованию и охране земель.

С объективной стороны порча земель включает следующие деяния:

> уничтожение плодородного слоя почвы;

> невыполнение правил рекультивации земель;

> загрязнение земель химическими или радиоактивными веществами, отходами производства и потребления, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами;

> иное незаконное повреждение земель;

а также квалифицированные составы:

> порча земель, совершенная в зоне экологического бедствия или в зоне чрезвычайной экологической ситуации;

> порча земель, повлекшая причинение ущерба в особо крупном размере.

2. Статья 386 УК предусматривает уголовную ответственность за самовольное занятие земельного участка, которое отнесено к преступлениям против порядка управления. Фактически это преступное деяние имеет двойной объект: во-первых, отношения по управлению землями в той части, которая связана с предоставлением земель во владение и пользование или передачей их в собственность, во-вторых, отношения собственности на землю.

Уголовная ответственность за вышеперечисленные деяния, как правило, наступает при условии административной преюдиции, кроме квалифицированных составов порчи земель.

Уголовная ответственность относится к числу карательных видов. Уголовное законодательство идет по пути ужесточения ответственности за нерациональное использование и нарушение требований охраны земель.

**7.2.2. Административная ответственность за земельные правонарушения в Беларуси**

Административная ответственность наступает за противоправные нарушения земельного законодательства, которые по характеру и степени общественной опасности не могут быть отнесены к преступлениям.

Перечень земельных правонарушений, за которые наступает административная ответственность, содержится в Кодексе об административных правонарушениях Республики Беларусь.

Административное законодательство предусматривает ответственность за все виды земельных правонарушений.

Для привлечения к административной ответственности за земельные правонарушения действует единый порядок наложения административных взысканий. В качестве административных взысканий предусмотрено предупреждение и штраф. Административные взыскания за земельные правонарушения налагаются специально уполномоченными органами, осуществляющими контроль за использованием и охраной земель, районными, городскими судами, административными комиссиями, а в некоторых случаях и иными органами в соответствии с правилами подведомственности, предусмотренными административным законодательствам.

Специально уполномоченными органами, которые имеют право рассматривать дела об административных земельных правонарушениях, выступают:

> органы по земельным ресурсам и землеустройству;

> органы Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды;

> органы Комитета по проблемам преодоления последствий катастрофы на ЧАЭС. Протоколы об административном земельном правонарушении составляются должностными лицами соответствующих органов, на которых возложено осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

**7.2.3. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства в Беларуси**

Гражданско-правовая ответственность состоит в применении мер имущественного характера за земельные правонарушения. Условиями наступления такой ответственности являются:

> противоправное поведение;

> виновность;

> наличие имущественного вреда;

> причинная связь между нарушением и последствиями.

Возможность применения гражданско-правовых способов воздействия к нарушителям земельного законодательства вытекает из факта признания земли недвижимым имуществом и объектом гражданских прав.

В соответствии со ст. 160 Кодекса о земле юридические лица независимо от форм собственности и физические лица обязаны возместить вред, причиненный ими в результате нарушения земельного законодательства. Вред возмещается в полном объеме в соответствии с общими правилами гражданского законодательства (ст. 933 ГК).

Экономический ущерб от загрязнения земель химическими веществами, деградации и нарушения земель измеряется совокупными за-

тратами на восстановление загрязненных земель и приведение этих земель в прежнее состояние. Такие затраты определяются исходя из конкретных видов работ по восстановлению загрязненных земель, их объемов и действующих расценок.

При невозможности определить экономический ущерб по существующим методикам убытки, причиненные нарушением законодательства об охране земель, возмещаются в общегражданском порядке.

**7.2.4. Земельно-правовые меры воздействия за нарушения земельного законодательства в Беларуси**

В качестве земельно-правовых мер воздействия рассматриваются специальные санкции, которые применяются к правонарушителям в порядке, установленном земельным законодательством.

Земельно-правовые меры воздействия могут применяться наряду с другими видами ответственности (уголовной, административной, гражданской) или в качестве самостоятельного способа воздействия на нарушителей.

Земельно-правовые санкции направлены на восстановление земельного правопорядка путем определения судьбы земельного участка, по отношению к которому были совершены противоправные деяния. Они не касаются личности или имущества правонарушителя. Однако, если причинен вред земельному участку, он должен быть возмещен в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В качестве земельно-правовых мер воздействия действующее земельное законодательство Республики Беларусь предусматривает:

Возврат самовольно занятых земельных участков - ст. 159 Кодекса о земле.

Принудительное изъятие земельного участка у лиц, допустивших земельные правонарушения, указанные в Кодексе о земле, производится в особом порядке. Процедура изъятия предусматривает следующее: решение об изъятии земельного участка за нарушение земельного законодательства принимается на основании материалов, свидетельствующих о том, что после получения письменного предупреждения от уполномоченного лица владелец земельного участка (собственник, землевладелец, землепользователь) не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений.

**ТЕМА 8. ЗАЩИТА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ПРАВА ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЯ И ПРАВА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

8.1. Гарантии прав землевладельцев, землепользователей и собственников земли в Беларуси

Земельное законодательство Республики Беларусь гарантирует всем пользователям земли защиту правомерно осуществляемых земельных прав на случай их ущемления. В соответствии со ст. 66 Кодекса о земле нарушенные права землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков подлежат восстановлению в порядке, предусмотренном законодательством Республики Беларусь.

Всем пользователям земли гарантируется устойчивость их прав. Устойчивость прав на землю обеспечивается невмешательством в деятельность землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков со стороны государственных органов, других организаций. Исключение составляют случаи совершения владельцами земельных участков правонарушений, за которые к ним могут применяться меры ответственности.

Способы защиты земельных прав зависят от их характера и содержания и устанавливаются земельным, гражданским, административным и иным законодательством.

Вещные и обязательственные права на землю могут защищаться способами, предусмотренными гражданским законодательством (ст. 11 ГК). Защита и восстановление нарушенных земельных прав осуществляется, в частности, посредством:

1. Признания недействительными неправомерных сделок с земельными участками и установления факта ничтожности таких сделок.

Сделки купли-продажи, дарения, залога, обмена, аренды, совершаемые собственниками земельных участков (юридическими лицами и гражданами Республики Беларусь) с нарушением установленных земельным законодательством правил, могут быть признаны недействительными по требованию заинтересованного лица.

Сделки, совершение которых запрещено земельным законодательством, считаются ничтожными. К таким сделкам, в соответствии со ст. 88 Кодекса о земле, относятся договоры купли-продажи, аренды, дарения, залога, а также самовольный обмен земельных участков, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении.

2. Вещно-правовых способов защиты, в частности, путем устранения нарушений права собственности на землю, землевладения и землепользования, не связанных с лишением владения (ст. 285 ГК).

3. Возмещения убытков, причиненных землевладельцам, землепользователям и собственникам земли (ст. 14 ГК).

4. Признания недействительными неправомерных актов исполнительных и распорядительных органов (ст. 12 ГК).

Право граждан и юридических лиц на получение земельного участка для определенных целей и в установленном размере гарантируется возможностью обжалования отказа в предоставлении земельного участка в вышестоящий исполнительный и распорядительный орган или в суд (ст. 26 Кодекса о земле), а также установлением в законе исчерпывающего перечня оснований прекращения права собственности на землю, права землевладения и землепользования.

Гарантии имущественных прав землевладельцев, землепользователей и собственников земли заключаются в возмещении убытков

Убытки, причиненные землевладельцам, землепользователям и собственникам земли нарушением их прав, подлежат возмещению в полном объеме (ст. 66 Кодекса о земле). Применяются общие правила возмещения убытков, которые установлены гражданским законодательством и предусматривают возмещение:

> неправомерного вреда (договорного и внедоговорного) лицами, виновными в его причинении, в том числе государственными органами и органами местного управления и самоуправления;

> правомерного вреда в случаях, предусмотренных земельным законодательством.

Гарантии, связанные с сохранением или получением нового земельного участка (гарантии земельных прав) предоставляются в следующих случаях:

1. При изъятии для государственных и общественных нужд земельных участков, находящихся в собственности юридических лиц и граждан Республики Беларусь, пожизненном наследуемом владении граждан Республики Беларусь, этим лицам предоставляются по их желанию исполнительным и распорядительным органом равноценный земельный участок (ст. 68 Кодекса о земле).

2. При разрушении строения от пожара и других стихийных бедствий право пользования, право пожизненного наследуемого владения сохраняется за землевладельцем, землепользователем, если он в течение двух лет после разрушения приступит к восстановлению разрушенного строения или возведению нового (ст. 57 Кодекса о земле).

**8.2. Возмещение правомерных убытков землевладельцам, землепользователям и собственников земельных участков в Беларуси**

Возмещение правомерного вреда пользователям земельных участков ограничено. В соответствии со ст. 933 ч. 3 ГК вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законодательством.

Случаи возмещения правомерных убытков предусмотрены ст. 133 Кодекса о земле, согласно которой подлежат возмещению убытки, причиненные:

> изъятием или временным занятием земельных участков;

> ограничением прав землепользователей, землевладельцев, собственников земельных участков в результате установления санитарно-защитных и охранных зон;

> ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических и физических лиц.

Субъектами правоотношений, связанных с возмещением правомерных убытков, являются юридические и физические лица, использующие земельные участки. Возмещение убытков производится лицами, которым отведены изымаемые земельные участки, а также лица, деятельность которых влечет ограничение прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков, или ухудшение качества близлежащих земель. Убытки возмещаются землевладельцам, землепользователям, собственникам земельных участков, понесшим эти убытки, в полном объеме, включая упущенную выгоду.

Определение размера убытков, причиненных землевладельцам и землепользователям, производится оценочными комиссиями сельских, поселковых, городских, районных исполнительных и распорядительных органов. В состав оценочных комиссий, как правило, включаются работники землеустроительной, финансовой и коммунальной служб, органов архитектуры и градостроительства, а также представители других органов и служб по усмотрению соответствующего исполнительного и распорядительного органа.

Споры, связанные с возмещением правомерных убытков и определением их размеров, разрешаются судом в соответствии с его компетенцией.

Выкуп земельных участков производится по нормативной цене, действующей на момент выкупа.

**8.3. Судебная защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земли в Беларуси**

В соответствии со ст. 10 ГК защиту нарушенных или оспоренных прав осуществляет суд, хозяйственный суд, третейский суд в соответствии с подведомственностью, установленной процессуальным законодательством.

Судебная защита прав землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков связана с разрешением земельных споров в судебном порядке.

Судебный порядок рассмотрения земельных споров постепенно становится преобладающим. В судебном порядке может рассматриваться подавляющее большинство земельных споров, кроме споров, предусмотренных ст. 149 Кодекса о земле.

Подведомственность судам споров, вытекающих из земельных отношений, определяется исходя из характера этих отношений в соответствии с гражданско-процессуальным и хозяйственно-процессуальным законодательством.

В тех случаях, когда для земельных споров установлена альтернативная подведомственность, они могут рассматриваться в судебном порядке по инициативе заинтересованного лица.

Споры, связанные с земельными отношениями, рассматриваются в общих или хозяйственных судах по общим правилам распределения подведомственности между ними. В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 25 сентября 1997 г. дела по земельным спорам подведомственны общим судам, если хотя бы одной из сторон в споре является гражданин и земельный спор не связан с осуществлением им предпринимательской деятельности. Неподведомственны общим судам земельные споры, обеими сторонами в которых являются юридические лица, в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица, а также жалобы названных лиц на решения исполнительных и распорядительных органов по вопросам владения и пользования землей.

Правила рассмотрения дел в различных судах определяются соответствующим процессуальным законодательством - гражданским или хозяйственно-процессуальным. Обращение в суд может осуществляться в форме подачи искового заявления, а также - в форме жалобы и заявления, если спор рассматривается в порядке, установленном для дел, возникающих из административно-правовых отношений и дел особого производства.

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА ПО ТЕМЕ № 7, 8**

1. Жариков Ю. Г. Имущественные споры землепользователей. М., 1980.

2. Земельное право: Учебник / Под ред. С. А. Боголюбова. М., 2003. (Гл. 11.)

3. Иконицкая И. А. Проблемы эффективности в земельном праве. М., 1979.

4. Рябов А. А. Ответственность за нарушение законодательства о землепользовании. М., 1981

**СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ ПО КУРСУ "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО БЕЛАРУСИ”**

I. Учебная

1. Веденин Н. Н. Земельное право: вопросы и ответы. М., 1999.

2. Гусев Р. К. Земельное право: Учеб. пособие / Отв. ред. Г. Е. Быстров. М., 2000.

3. Государственное регулирование земельных отношений: Учеб. / А. А. Варламов,

Н. В. Комов, В. С. Шаманаев, В. Н. Хлыстун. М., 2000.

4. Ерофеев Б. В. Земельное право России: Учеб для юрид. вузов. М., 2001.

5. Земельное право: Учебник / Подгот. Ю. Г. Жариков и др. М., 1997.

6. Земельное право: Учебник / Под ред. С. А. Боголюбова. М., 2003.

7. Земельное право России: Учебник для вузов по спец. "Правоведение" / Под ред.

В. В. Петрова. М., 1998.

8. Иконицкая И. А. Земельное право Российской Федерации: Теория и тенденции развития. М., 1999.

9. Иконицкая И. А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. М., 2002.

10. Краснова И. О. Земельное право: Элементарный курс. М., 2001.

11. Станкевич Н. Г. Земельное право Республики Беларусь: Учеб. пособие. Мн., 2003.

II. Монографическая

1. Адиханов Ф. Х. Теоретические проблемы правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения. Томск, 1989.

2. Адиханов Ф. Х. Государственный и общественный контроль за использованием и охраной земель: Учеб. пособие. Барнаул, 1986.

3. Балезин В. П. Правовой режим земель населенных пунктов. М., 1980.

4. Быстров Г. Е. Земельная и аграрная реформа в зарубежных странах: правовая теория и практика. Мн., 1999.

5. Гавриленко В. Г., Ядевич Н. И. Энциклопедия земельного права. Мн., 1999.

6. Еренов А. Е., Мухитдинов И. Б., Ильяшенко Л. В. Предмет и система советского земельного права. Алма-Ата, 1981.

7. Жариков Ю. Г. Имущественные споры землепользователей. М., 1980.

8. Земельное законодательство зарубежных стран / Кол. авторов под ред. Г. А. Ак-сененка, Н. И. Краснова, Л. П.Фоминой. М., 1982.

9. Землеустройство: прошлое, настоящее и будущее: Материалы междунар. науч. произв. конф. (Горки, 7-9 окт. 1999 г.) / Гос. ком. по земел. ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь, М-во сел. хозяйства и продовольствия Респ. Беларусь, Бел. сельскохозяйственная акад. Горки, 1999.

10. Земельный кодекс РФ: Комментарий. СПб., 2001.

11. Иконицкая И. А. Проблемы эффективности в земельном праве. М., 1979.

12. Колотинская Е. Н. Правовые вопросы теории государственного земельного кадастра в СССР. М., 1982.

13. Комментарий к Земельному кодексу РФ / Ю. Г. Жариков, В. В. Залесский, А. Д. Куликов и др. / Под ред. Г. В. Чубукова, М. Ю. Тихомирова. М., 2001.

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ ПО КУРСУ "ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО БЕЛАРУСИ”

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 4 января 1999 г. // Национальный реестр правовых актов. 1999. № 2-3.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г. // НРПА. 2002. № 87- 2/882.

3. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Респ. Беларусь, 5 мая 1998 г. // Ведомости Национ. Собрания Респ. Беларусь. 1998. № 19. Ст. 216.

4. О платежах за землю: Закон Респ. Беларусь, 18 декабря 1991 г. /с изм.

5. Об основах архитектурной и градостроительной деятельности: Закон Респ. Беларусь, 26 ноября 1993 г. // Ведомости Верховн. Совета Респ. Беларусь. 1994. № 1. Ст. 1.

6. О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на ЧАЭС: Закон Респ. Беларусь, 12 ноября 1991 г. // Ведомости Верховн. Совета Респ. Беларусь. 1991. № 35. Ст. 662.

7. О совершенствовании деятельности землеустроительной и геодезической службы Республики Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь, 2 сентября 2003 г. № 370 // НРПА. 2003. № 100. 1/4879.

8. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 6 августа 2002 г. № 422.

9. Об утверждении Положения о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц / их собственников /: Указ Президента Респ. Беларусь, 22 февраля 2000 г. № 81 // НРПА. 2000. № 23. 1/1034.

10. Об утверждении Положения о порядке изменения площадей высокопродуктивных земель: Указ Президента Респ. Беларусь, 30 июня 2000 г. № 369 // НРПА. 2000. № 64. 1/1409.

11. Положение о порядке проведения оценки, переоценки земель, земельных участков: утв. Постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 17 декабря 2002 г. № 1764.

12. Положение о порядке организации и проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков: утв. Постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 17 декабря 2002 г. № 1763.

13. Порядок передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита: постановление Совета Министров Респ. Беларусь № 303 и Нац. банка Респ. Беларусь № 9, 7 марта 2000 г. // НРПА. 2000. № 27. 5/2746.

14. Положение о порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 29 февр. 2000 г. № 260 // НРПА. 2000. № 26. 5/2704.

15. О размерах платы за бланк документа, удостоверяющего право постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком и право собственности на земельный участок: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 июля 1999 г. № 1171 // НРПА. 1999. № 60. 5/136.

16. О возмещении потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 сент. 1999 г. № 139 7 // НРПА. 1999. № 70. 5/160.

17. О государственном акте на земельный участок и удостоверении на право временного пользования земельным участком: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 декабря 1999 г. № 2012 // НРПА. 2000. № 5. 5/2306.

18. Положение о проведении аукционов по продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 31 декабря 1997 г. № 1790 / с изм., внесенными постановлением Совета Министров Респ. Беларусь 18 августа 2000 г.

19. О нормативных ценах на земли, предаваемые в частную собственность граждан: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2003 г. № 404 // НРПА. 2003. № 38. 5/12203.

20. Об утверждении формы договора купли-продажи земельного участка: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 28 октября 1993 г. № 742 // Собр. постановлений Правительства Респ. Беларусь. 1993. № 30. Ст. 600.

21. О порядке выкупа земельных участков: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 4 ноября 1993 г. № 754 // Собр. постановлений Правительства Респ. Беларусь. 1993. № 31. Ст. 607.

22. Положение о государственном контроле за использованием и охраной земель: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 1993 г. № 182 // Собр. постановлений Правительства Респ. Беларусь. 1993. № 9. Ст. 158.

23. О возмещении убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также ограничением прав землевладельцев и землепользователей, в том числе арендаторов, или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью предприятий, учреждений, организаций: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 25 марта 1992 г. № 160 // Собр. постановлений Правительства Респ. Беларусь. 1992. № 9. Ст. 147.

24. Примерный договор аренды земли: утв. постановлением Совета Министров Белорусской ССР, 15 июня 1991 г. // Собр. постановлений Правительства БССР. 1991. № 21. Ст. 277.

25. О порядке ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 декабря 1991 г. № 508 // Собр. постановлений Правительства Респ. Беларусь. 1991. № 36. Ст. 469.

26. Основные положения землеустройства в Белорусской ССР: утв. постановлением Совета Министров Белорусской ССР, 15 июля 1991 г. // Собр. постановлений Правительства БССР. 1991. № 21. Ст. 158.

27. Положение о порядке систематического выявления неиспользуемых и нерационально используемых земель и формировании специального земельного запаса местных Советов депутатов: утв. постановлением Совета Министров Белорусской ССР, 15 июля 1991 г. // Собр. постановлений Правительства БССР. № 21. Ст. 262.

28. Правила охраны линий, сооружений связи и радиофикации в Республике Беларусь: утв. постановлением Каб. Министров Респ. Беларусь, 16 апреля 1996 г. № 262 // Собр. указов Президента и постановлений Каб. Министров Респ. Беларусь. 1996. № 11. Ст. 298.

29. Положение об охране геодезических пунктов на территории Республики Беларусь: утв. постановлением Каб. Министров Респ. Беларусь, 11 января 1996 г. № 25 // Собр. указов Президента и постановлений Каб. Министров Респ. Беларусь. 1996. № 2. Ст. 40.

30. Правила охраны магистральных трубопроводов: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 11 апреля 1998 г. № 584 // Собр. Декретов, указов Президента и постановлений Правительства Респ. Беларусь. 1998. № 11. Ст. 301.

31. Порядок работы землеустроительных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, по привлечению должностных лиц и граждан, виновных в нарушении земельного законодательства, к административной ответственности: приказ Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь от 1 марта 1994 г. № 12.

32. Положение о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ: утв. приказом Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь от 25 апреля 1997 г. № 22.

33. Методические указания по присвоению земельным участкам кадастровых номеров для целей государственного земельного кадастра: утв. Приказом Госкомзема 1 июля 1998 г. № 72.

34. Об утверждении земельно-кадастровой книги со вставными листами: приказ Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь, 18 февраля 1999 г. № 02-4/23 // НРПА. 1999. № 34. 8/236.

35. Об утверждении Положения о лицензировании топографо-геодезических, картографических, аэрофотосъемочных и землеустроительных работ в Республике Беларусь: приказ Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь № 01-4/107, 7 июля 1999 г. // НРПА. 1999. № 68. 8/632.

36. Об утверждении Положения об экспертизе проектов, связанных с использованием и охраной земель, и контроля за качеством землеустроительных и топографогеодезических работ: приказ Г оскомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь № 01-4/97, 18 июня 1999 г. // НРПА. 1999. № 66. 8/552.

37. Положение о порядке передачи в залог права аренды земельных участков при ипотеке зданий и сооружений юридическими лицами: приказ Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь, 3 апреля 2000 г. № 2 // НРПА. 2000. № 27. 5/2746.

38. Положение о порядке предоставления информации из земельно-кадастровой книги: приказ Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь, 6 июня 2000 г. № 7 // НРПА. 2000. № 61. 8/362.

39. Инструкция о порядке государственной регистрации перехода права частной собственности на земельные участки при купле-продаже земельных участков и сделок купли-продажи земельных участков: утв. постановлением Госкомзема Респ. Беларусь № 16, 20 декабря 2000 г. // НРПА. 2001. № 25. 8/4993.

40. Положение о порядке установления и прекращения земельных сервитутов: утв. постановлением Госкомзема Респ. Беларусь № 5, 1 июня 2001 г. // НРПА. 2001. № 64. 8/6266.

41. Положение о порядке массового первичного государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на них: утв. постановлением Госкомзема Респ. Беларусь № 6, 1 июня 2001 г. // НРПА. 2001. № 64. 8/6267.

42. О единой форме выдачи информации о правах на земельный участок для нотариального удостоверения договоров отчуждения зданий и сооружений: постановление Госкомзема Респ. Беларусь № 7, 1 июня 2001 г. // НРПА. 2001. № 68. 8/6299.

43. Положение о порядке возведения жилых, производственных, культурнобытовых и иных строений и сооружений землепользователями, землевладельцами, собственниками и арендаторами земельных участков: утв. постановлением Госкомзема Респ. Беларусь № 8, 14 июня 2001 г. // НРПА. 2001. № 68. 8/6292.

44. Инструкция о порядке разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций: утв. постановлением Госкомзем Респ. Беларусь № 9, 5 июля 2001 г. // НРПА. 2001. № 80. 8/6470.

45. Инструкция по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков: утв. Постановлением Комзема Респ. Беларусь, 16 мая 2002 г. № 3 // НРПА. 2002. № 65. 8/8138.

46. Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов: утв. Комитетом по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, 30 мая 2003 г. № 5.

47. Временная методика определения размера экономического ущерба, причиненного загрязнением, деградацией и нарушением земель: утв. Приказом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Респ. Беларусь, 20 мая 1997 г. № 112.

48. О некоторых вопросах применения земельного законодательства: постановление пленума Верховного Суда Респ. Беларусь, 25 сентября 1997 г. № 11 / В ред. постановления 25 марта 1999 г.

**ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ (СЕМИНАРСКИХ И КОНТРОЛЬНЫХ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ РАБОТ) ПО ЗЕМЕЛЬНОМУ ПРАВУ БЕЛАРУСИ**

СЕМИНАРСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 1

Тема. Право собственности на землю в Беларуси

Вопросы

1. Понятие, формы и виды права собственности на землю.

2. Субъекты и объекты права государственной собственности на землю.

3. Субъекты и объекты права частной собственности на землю.

Задачи

1. Житель г. Бреста Мазуров обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении ему земельного участка для дачного строительства. По каким ценам земельные участки передаются в частную собственность?

Какие льготы существуют при передаче земли в частную собственность?

2. Гр-н Смирнов, проживающий в д. Бор, заключил с жителем этой же деревни гр. Игнатовичем договор купли-продажи Договор был нотариально удостоверен.

Сельсовет отказал в регистрации этого договора, сославшись на то, что не получено разрешение исполнительного и распорядительного органа на отчуждение участка и не произведен выдел части земельного участка.

Дайте правовую оценку действиям государственных органов.

При каких условиях допускается отчуждение части земельного участка?

3. Гр-н Бельский по завещанию оставил принадлежащий ему на праве частной собственности жилой дом и земельный участок религиозной общине для организации воскресной школы для детей и взрослых.

После смерти Бельского религиозная община обратилась в исполком с заявлением, в котором просила закрепить за ней указанный земельный участок в постоянное пользование.

Какое решение должен принять исполком?

Нормативные акты

1. Кодекс Респ. Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 4 янв. 1999 г. // Национальный реестр нормативных актов. 1999. № 2-3.

2. Гражданский кодекс Респ. Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 7 янв. 1998 г.

3. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Респ. Беларусь, 5 мая 1998 г. // Ведомости Национ. Собр. Респ. Беларусь. 1998. № 19. Ст. 216.

4. О нормативных ценах на земли, передаваемые в частную собственность граждан: Пост. Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2003 г. № 404 // НРПА. 2003. № 38. 5/12203.

5. Порядок передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в залог для получения банковского кредита: Утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь № 303 и Нац. банка Респ. Беларусь № 9, 7 марта 2000 г. // НРПА. 2000. № 27. 5/2746.

СЕМИНАРСКОЕ ЗАНЯТИЕ № 2

Тема. Право землепользования

Вопросы

1. Понятие и признаки права землевладения и землепользования.

2. Виды права землевладения и землепользования.

3. Основания возникновения и прекращения права землевладения и землепользования.

Задачи

1. Гр-н Матвейчук, являющийся гражданином России и постоянно проживающий в Республике Беларусь, обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о предоставлении ему земельного участка в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства.

Имеют ли право иностранные граждане на получение земельного участка в пожизненное наследуемое владение?

2. Гр-н Веремей обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о переоформлении на свое имя земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства в д. Бор, оставшегося после смерти его отца.

Определите порядок наследования земельного участка, находящегося в пожизненном наследуемом владении: а) если на нем отсутствуют строения; б) если на участке имеются строения.

Каков порядок переоформления Государственного акта при переходе права на земельный участок?

Нормативные акты

1. Кодекс Респ. Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 4 янв. 1999 г.

2. О платежах за землю: Закон Респ. Беларусь, 18 дек. 1991 г. / С изм. и доп.

3. Гражданский кодекс Респ. Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 7 янв. 1998 г.

4. Примерный договор аренды земли: Утв. постановлением Совета Министров Белорусской ССР, 15 июня 1991 г. // Собр. постановлений Правительства БССР. 1991. № 21. Ст. 277.

5. О государственном акте на земельный участок и удостоверении на право временного пользования земельным участком: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь № 2012, 27 дек. 1999 г. // НРПА. 2000. № 5. 5/2306.

**Жилищное право Республики Беларусь**

**ВВЕДЕНИЕ В КУРС**

Конституционное право граждан на жилище, так как жилище является одним из главнейших материальных условий жизни человека.

Целью жилищной политики в Республике Беларусь на современном этапе является обеспечение доступности и улучшения жилищных условий для всех семей, а в особенности многодетных со средним достатком.

Жилищное право как учебная дисциплина является комплексной отраслью, поэтому в некоторых учебных заведениях изучается в разделе гражданского права.

Жилищное право представляет собой совокупность норм, регулирующих общественные отношения по управлению жилищным фондом, его содержанию и ремонту; отношения, возникшие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма; отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности.

Регулирование жилищных отношений носит довольно сложный характер и осуществляется на базе сочетания принципов жилищного, гражданского, семейного, трудового и других законодательств.

**ЦЕЛЬ ОБУЧЕНИЯ:** студенты должны научиться самостоятельно контролировать изменения в законодательстве и правильно применять их на практике.

**Тема 1 ПОНЯТИЕ, ПРЕДМЕТ, МЕТОД, СИСТЕМА И ПРИНЦИПЫ ЖИЛИЩНОГО ПРАВА**

**1.1. Содержание конституционного права на жилище в Беларуси**

Право на жилище впервые было закреплено сравнительно **недавно в Конституции СССР 1977 г.**

В соответствии со ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, принятой Генеральной Ассамблеей ООН 10 декабря 1948 г., каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи.

В п. 11 ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах также указывается: «Участвующие в настоящем Пакте государства признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него самого и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни».

Потребность человека в жилище возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, то есть имеет постоянный характер. Она может изменяться с возрастом, с изменением семейного положения, с изменением материального благосостояния.

Статья 21 Конституции Республики Беларусь от 15 марта 1994 г. (далее — Конституция) провозглашает обеспечение прав и свобод граждан Республики Беларусь высшей целью государства. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина являются обязанностью государства. Все это относится и к праву граждан иметь и пользоваться жилищем.

В соответствии со ст. 48 Конституции граждане Республики Беларусь имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием государственного и частного жилищного фонда, содействием гражданам в приобретении жилья.

Гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством (местными исполнительными и распорядительными органами, иными государственными органами и организациями) бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством. Никто не может быть произвольно лишен жилья.

Неприкосновенность жилища и иных законных владений граждан гарантируется ст. 29 Конституции. Никто не имеет права без законного основания войти в жилище и иное законное владение гражданина против его воли.

Статья 30 Конституции закрепляет право граждан Республики Беларусь свободно передвигаться и выбирать место жительства в пределах Республики Беларусь, покидать ее и беспрепятственно возвращаться обратно.

Право на жилище относится к числу основных прав. Законодательством запрещаются любые действия, препятствующие осуществлению права на жилище.

Помещения социального пользования предназначаются для предоставления малообеспеченным гражданам в пользование. Действующая Конституция закрепляет рыночные подходы к решению жилищной проблемы, не предусматривает обеспечение всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, социальным жильем.

**1.2. Понятие жилищного права в Беларуси, его принципы, методы и особенности**

В науке нет единого мнения по вопросу понятия жилищного права, его состава и места в системе права в целом.

Является ли жилищное право самостоятельной отраслью права?

По мнению ученых-юристов, нет. Одни из них считают жилищное право составной частью гражданского права или специальными нормами гражданского права, другие — под отраслью гражданского права.

Многие ученые, говоря о жилищном законодательстве в целом, относят его к комплексной отрасли законодательства, так как оно представляет совокупность норм, регулирующих разнообразный круг общественных отношений. К ним относятся отношения: по управлению жилищным фондом, по его содержанию и ремонту; отношения, возникшие в связи с предоставлением гражданам жилых помещений и пользованием ими на условиях найма, отношения собственности в жилищной сфере и другие общественные отношения, связанные с удовлетворением жилищной потребности.

В. Ф. Чигирь в своих работах делает такого рода вывод: «Жилищные правоотношения - это гражданско-правовые отношения, а нормы права, на основе которых они возникают, составляют самостоятельный институт гражданского права, именуемый жилищным правом».

Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения.

**1.3 Принципы жилищного права**.

- это основные положения правового регулирования жилищных правоотношений. Важнейшими принципами жилищного права являются: принцип законности; принцип равноправия граждан; принцип сочетания личных интересов с общественными; обеспечение развития государственного и частного жилищных фондов; принцип императивности предписания жилищных законов; принцип стабильности и непрерывности жилищных прав; принцип целевого использования жилого фонда; принцип недопустимости произвольного лишения гражданина жилища; предоставление жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, нуждающимся в социальной защите; принцип допустимости для граждан условий найма жилых помещений. Его содержание выражается в том, что право на жилище гражданин может реализовать на основе договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда; договоров найма жилого помещения социального пользования, служебного жилого помещения, жилого помещения в общежитии и др., вступления в члены ЖСК и ЖК либо путем приобретения жилья в собственность; содействие гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в приобретении жилых помещений; принцип неприкосновенности жилища, то есть охраны права на жилище — права пользования помещением без нарушения или ущемления права на жилище; принцип цивилизованного использования жилых помещений; принцип неприкосновенности собственности, который предполагает стабильное осуществление права владения, пользования и распоряжения принадлежащим на праве собственности жилым помещением.

**1.4 Метод правового регулирования жилищных правоотношений**

заимствован из других отраслей права, так как жилищное право является комплексной отраслью законодательства, объединяющей нормы различных отраслей права. Поэтому при регулировании конкретных жилищных отношений применяются императивный (норма предписывает определенный порядок), диспозитивный (по усмотрению участников жилищных отношений), гражданско-правовой (свобода договора найма), административно-правовой (предоставление помещений в домах социального использования) методы.

Жилищное законодательство - это совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие жилищные правовые нормы.

**ТЕМА 2. Жилищное законодательство. Задачи и принципы жилищного законодательства**

Жилищное законодательство основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из настоящего Кодекса, нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь и иных актов законодательства.

Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Кодексе, то применяются правила международного договора.

**2.1 Задачами жилищного законодательства** являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения закрепленного Конституцией Республики Беларусь права граждан Республики Беларусь на жилище, а также обеспечение использования и сохранности жилищного фонда.

**2.2 Жилищное законодательство основывается на принципах:**

обеспечения сохранности и развития государственного и частного жилищных фондов;

содействия гражданам в приобретении жилых помещений;

предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда гражданам, нуждающимся в социальной защите;

неприкосновенности жилых помещений;

недопустимости произвольного лишения жилых помещений;

судебной защиты жилищных прав граждан и организаций

**Рекомендуемая литература к темам 1-2:**

1. Конституция Республики Беларусь. (Конституционное право граждан на жилище является одним из главнейших материальных условий жизни человека).

2. Решение (постановление, заключение) Конституционного Суда Республики Беларусь от 29.06.2012 «О соответствии Конституции Республики Беларусь Жилищного кодекса Республики Беларусь».

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428 З Изменения и дополнения: Закон Республики Беларусь от 10 января 2015 г. № 244-З.

3. Указ Президента Республики Беларусь от 23.03.2016 № 107 «Об оплате жилищно-коммунальных услуг, оказываемых населению»; Указ Президента Республики Беларусь от 29.08.2016 № 322 «О предоставлении безналичных жилищных субсидий» (Документ вступит в силу 01.10.2016). Указ Президента Республики Беларусь от 26.07.2010 № 388 «О порядке распоряжения государственным жилищным фондом»

4. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 269 «Об утверждении Положения об общежитиях и типового договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда в общежитии и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (Редакция от 26.02.2016).

5.Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 05.04.2013 № 267 «О Концепции государственной жилищной политики Республики Беларусь до 2016 года».

2. Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 26.04.1995 № 39 «Об утверждении Временного положения о порядке внедрения приборов квартирного учета расхода холодной и горячей воды в жилищном фонде республики; Постановление Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 03.05.2005 № 20 «О критериях оценки предложений претендентов, участвующих в конкурсе на право заключения договоров на техническое обслуживание и (или) ремонт жилищного фонда, и форме заявления для участия в конкурсе на право заключения договоров на техническое обслуживание и (или) ремонт жилищного фонда» и др.

3. Постановление Государственного комитета пограничных войск Республики Беларусь от 10.07.2003 № 14 «Об утверждении Положения об общественных комиссиях по жилищным вопросам в органах пограничной службы Республики Беларусь**.**

**4.** Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28 августа 2012 г. № 428 З Изменения и дополнения: Закон Республики Беларусь от 10 января 2015 г. № 244-З.

**Тема 3. Жилищный фонд Республики Беларусь**

**3.1. Понятие жилищного фонда Беларуси, его структура и состав**

Ныне существующий жилищный фонд - это сложный инженерный комплекс, который оснащен автоматическими средствами управления и эксплуатации, теплоэнергетическими установками, со сложной коммуникационной сетью, лифтовым, сантехническим, противопожарным инженерным оборудованием.

В настоящее время имеется часть жилищного фонда Республики Беларусь, которая не соответствует современному техническому оснащению, - это жилые деревянные дома, возведенные несколько десятилетий назад, которые стали ветхими неблагоустроенными строениями.

Жилищный фонд - совокупность жилых помещений государственного и частного жилищных фондов.

В зависимости от местонахождения различают дома городского типа (многоэтажные, оснащенные всем возможным оборудованием) и дома сельских населенных пунктов. Чем крупнее город, тем больше в нем капитального жилищного фонда, жилых домов средней и повышенной этажности. Жилые дома поселков городского типа приближаются по своему характеру к домам городов с меньшей этажностью и компактностью расположения. **В сельской местности** преобладают одноэтажные дома, расположенные на отдельных приусадебных участках с надворными постройками. Сегодня большое внимание уделяется жилищному строительству в сельской местности, поэтому растет количество современных домов усадебного типа, имеющих все необходимые коммунальные удобства городской квартиры с учетом особенностей сельской местности.

**3.2 Государственный жилищный фонд** — это совокупность жилых помещений, находящихся в государственной собственности. Государственный жилищный фонд включает в себя: республиканский жилищный фонд - часть жилищного фонда, которая находится в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь); коммунальный жилищный фонд - часть жилищного фонда, которая находится в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Одной из важных особенностей владения и пользования государственной собственностью является то, что Республика Беларусь может выступать одновременно и как собственник жилья, и как субъект, который имеет право в определенных пределах устанавливать правила поведения для себя, наделять себя правомочиями собственника.

Отличительной чертой государственного фонда является то, что фактическое пользование жилыми помещениями, принадлежащими государству, осуществляют не государственные органы, а отдельные граждане на основе договора найма жилого помещения. Государство возводит жилые дома, преследуя лишь одну цель — обеспечить граждан жильем.

**3.3 Частный жилищный фонд -** это совокупность жилых домов (помещений), находящихся в собственности физических и юридических лиц негосударственной формы собственности. Он делится на фонд, находящийся в собственности физических лиц, то есть граждан Республики Беларусь, иностранцев и лиц без гражданства, и фонд, находящийся в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности. Собственниками жилых помещений могут быть коммерческие и некоммерческие юридические лица. Для частной собственности в жилищной сфере белорусское законодательство не устанавливает ограничений по количеству, размеру, стоимости жилья.

Частный жилищный фонд состоит из:

— жилищного фонда граждан — часть жилищного фонда, которая находится в собственности граждан (индивидуальные жилые дома; приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома; квартиры в ЖК и ЖСК с полностью выплаченным паевым взносом; квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами по иным основаниям — наследование и др.). Сегодня главным источником пополнения жилищного фонда граждан является строительство новых жилых домов на праве собственности за счет собственных средств, с привлечением государственного кредита, безвозмездных субсидий и других средств;

— жилищный фонд юридических лиц негосударственной формы собственности — часть жилищного фонда, которая находится в собственности юридических лиц негосударственной формы собственности (жилые помещения, построенные или приобретенные юридическими лицами за их счет, в том числе и квартиры в ЖК, ЖСК с неполным выплаченным паевым взносом).

Отличительной чертой права собственности юридических лиц на жилые помещения является то, что они могут иметь жилые помещения в собственности только для сдачи его в пользование гражданам на основании договора найма жилого помещения, а гражданин — собственник жилого помещения — может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи либо сдавать для проживания других лиц.

**3.4 Государственный учет жилищного фонда.**

Государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой системе на основе его регистрации и технической инвентаризации. Государственному учету подлежат помещения государственного и частного жилищных фондов. Жилые помещения включаются в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию и регистрации в установленном порядке. Не учитываются в составе жилищного фонда дачи дачно-строительных кооперативов, летние садовые домики членов садоводческого товарищества и другие строения, не относящиеся к жилым помещениям.

Государственный контроль за использованием и обеспечением сохранности жилищного фонда направлен на обеспечение соблюдения правил пользования жилыми помещениями и содержания их в технически исправном состоянии и осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь

**3.5 Частный жилищный фонд включает в себя:**

Частный жилищный фонд включает в себя:

жилищный фонд граждан – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;

жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности организаций негосударственной формы собственности.

Жилые помещения включаются в состав государственного или частного жилищного фондов после их государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

Жилые помещения исключаются из состава государственного или частного жилищных фондов в случае перевода жилых помещений в нежилые, уничтожения жилого помещения и в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

**Гражданам и организациям в области жилищных отношений запрещаются:**

действия (бездействие), приводящие к порче жилых и вспомогательных помещений, нарушению условий проживания граждан в других жилых помещениях, а также препятствующие осуществлению прав и законных интересов других граждан и организаций;

хранение в жилых помещениях взрывоопасных, отравляющих и загрязняющих воздух веществ и предметов (за исключением средств борьбы с грызунами и другими животными), а также легковоспламеняющихся веществ с нарушением правил хранения и пользования;

переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;

загромождение коридоров, лестничных маршей и площадок, проходов, запасных выходов и других вспомогательных помещений;

содержание во вспомогательных помещениях жилого дома животных, в том числе пчел;

самовольная установка на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и других конструкций;

самовольное выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений или влияющих на несущую способность конструкций зданий, в том числе устройство погребов и других помещений под балконами и лоджиями, в подвалах и технических подпольях, на этажах многоквартирных жилых домов;

самовольные переустройство и (или) перепланировка;

сушка белья во вспомогательных помещениях многоквартирного жилого дома.

**Тема 4. Учёт граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**.

**4.1 Возникновение у граждан права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Граждане имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий со дня наступления совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации или вступления в брак.

Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеют право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий с даты первоначального приобретения статуса детей-сирот или статуса детей, оставшихся без попечения родителей, а в случае смерти родителей, состоявших на таком учете, – с даты их принятия на учет в составе семьи родителей при наличии оснований, предусмотренных частью первой подпункта 1.3 пункта 1 статьи 35 настоящего Кодекса.

**4.2 Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются: граждане: не имеющие в собственности и (или) во владении и пользовании жилых помещений в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (по месту работы (службы)), а граждане без определенного места жительства, ранее имевшие регистрацию (прописку) по месту жительства в данном населенном пункте, – по месту пребывания (далее – населенный пункт по месту принятия на учет). При этом под отсутствием у граждан во владении и пользовании жилых помещений понимается отсутствие жилых помещений, занимаемых гражданами: по договору найма жилого помещения государственного жилищного фонда; проживающими в качестве членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, и имеющими право владения и пользования жилым помещением наравне с собственником, нанимателем жилого помещения, гражданином, являющимся членом организации застройщиков; по договору, предусматривающему передачу дольщику во владение и пользование объекта долевого строительства, заключенному в соответствии с законодательством; обеспеченные общей площадью жилого помещения менее пятнадцати квадратных метров (в городе Минске – менее десяти квадратных метров) на одного человека. При этом обеспеченность общей площадью жилого помещения определяется исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске – исходя из суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании гражданина и проживающих совместно с ним членов его семьи в городе Минске и Минском районе).

При раздельном проживании членов семьи обеспеченность общей площадью жилого помещения на одного человека определяется исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у проживающих совместно с ними членов их семей в населенном пункте по месту принятия на учет (при принятии на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в городе Минске – исходя из приходящейся на гражданина и членов его семьи, с которыми он принимается на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, суммы общей площади всех жилых помещений, находящихся в собственности и (или) во владении и пользовании у них, а также у проживающих совместно с ними членов их семей в городе Минске и Минском районе), за вычетом общей площади, приходящейся на других граждан (за исключением нанимателей и поднанимателей), проживающих в этих жилых помещениях, но не включенных в число членов семьи гражданина, с которыми он принимается на такой учет; проживающие в жилом помещении, признанном не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям; проживающие в общежитиях, за исключением граждан, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением в общежитии в связи с обучением, сезонных и временных работников; проживающие в жилых помещениях государственного жилищного фонда по договору найма жилого помещения коммерческого использования либо по договору поднайма жилого помещения или жилых помещениях частного жилищного фонда по договору найма жилого помещения; проживающие в служебных жилых помещениях или жилых помещениях специального служебного жилищного фонда, а также граждане, проживающие в жилых помещениях социального пользования на основании договора найма жилого помещения социального пользования государственного жилищного фонда, заключенного на срок до десяти лет.

Молодыми семьями признаются семьи, в которых хотя бы один из супругов находится в возрасте до тридцати одного года на дату принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

**4.3 Основания для отказа в принятии на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане: в случае непредставления ими документов, в случае ухудшения ими либо членами их семей своих жилищных условий путем уничтожения, повреждения, отчуждения жилого помещения либо его части, перевода жилого помещения в нежилое, обмена, раздела или изменения порядка пользования жилым помещением, в котором обеспеченность общей площадью жилого помещения превышала пятнадцать квадратных метров (в городе Минске – десять квадратных метров) на одного человека, либо предоставления права владения и пользования жилым помещением другим гражданам (за исключением граждан, вселенных в установленном порядке и не имевших до этого в собственности и (или) во владении и пользовании в данном населенном пункте жилого помещения, в котором они были обеспечены жилым помещением общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, и проживающих в этом жилом помещении супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей (под нетрудоспособными понимаются инвалиды I и II группы, а также граждане, достигшие пенсионного возраста (женщины – пятидесяти пяти лет, мужчины – шестидесяти лет)), предоставления права владения и пользования жилым помещением в общежитии, заключения договора найма жилого помещения частного жилищного фонда, договора найма жилого помещения коммерческого использования или договора поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда, если граждане ранее были обеспечены жилым помещением общей площадью пятнадцать квадратных метров и более (в городе Минске – десять квадратных метров и более) на одного человека, соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям в данном населенном пункте. При этом граждане, ухудшившие свои жилищные условия, не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение пяти лет со дня ухудшения их жилищных условий; прибывшие в город Минск из других населенных пунктов, в течение десяти лет со дня регистрации их по месту жительства в городе Минске (за исключением супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, а также вселенных в установленном порядке и проживающих совместно нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве членов семьи гражданина, имеющего место жительства в городе Минске, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, получивших профессионально-техническое, среднее специальное или высшее образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, которым место работы предоставлено путем распределения, или направленных на работу, независимо от даты их прибытия, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в город Минск из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами); по месту работы (службы), прибывшие в город Минск из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в городе Минске, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение десяти лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в городе Минске (за исключением указанных в абзаце четвертом настоящей статьи детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в город Минск из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами); прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, в течение пяти лет со дня их регистрации по месту жительства в населенных пунктах Минского района (за исключением супругов, несовершеннолетних и совершеннолетних нетрудоспособных детей, а также вселенных в установленном порядке и проживающих совместно нетрудоспособных родителей как собственника, нанимателя жилого помещения, гражданина, являющегося членом организации застройщиков, так и членов их семей, принимаемых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в качестве членов семьи гражданина, имеющего место жительства в населенном пункте Минского района, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, получивших профессионально-техническое, среднее специальное или высшее образование за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов, которым место работы предоставлено путем распределения, или направленных на работу, независимо от даты их прибытия, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами); по месту работы (службы), прибывшие в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также работающие в организациях, расположенных в населенных пунктах Минского района, рабочее место которых находится в другом населенном пункте, в течение пяти лет со дня начала работы (службы) в организациях, расположенных в населенных пунктах Минского района (за исключением указанных в абзаце шестом настоящей статьи детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, молодых рабочих (служащих), молодых специалистов, граждан, назначенных на должности, включенные в кадровый реестр Главы государства Республики Беларусь, в населенные пункты Минского района из других населенных пунктов, а также иных лиц в соответствии с законодательными актами).

**4.4 Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами по месту их жительства, а граждан без определенного места жительства (ранее проживавших в населенном пункте по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий), зарегистрированных по месту пребывания в органах внутренних дел, – местными исполнительными и распорядительными органами по месту нахождения пункта регистрации и учета лиц без определенного места жительства.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, проживающих в населенных пунктах, расположенных на территориях, входящих в пространственные пределы сельсоветов (за исключением поселков городского типа и городов районного подчинения), осуществляется соответствующими сельскими исполнительными комитетами, а граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования, – также районными исполнительными комитетами.

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется путем ведения общего списка граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

**Тема 5. Договор найма жилого помещения.**

**5.1 Договор найма жилого помещения**

Договор найма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем. Наймодателем может быть собственник жилого помещения. Гражданин или организация, не являющиеся собственниками жилого помещения, могут выступать в качестве наймодателей в случае, если им законодательными актами или собственником жилого помещения предоставлены соответствующие полномочия. Нанимателем может быть только гражданин. Предметом договора найма жилого помещения могут быть жилой дом, квартира, жилая комната. Часть жилой комнаты может быть предметом договора найма жилого помещения частного жилищного фонда или договора найма жилого помещения в общежитии. Жилое помещение, расположенное в здании, подлежащем сносу либо капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой, а также в подвале или полуподвале, не может являться предметом договора найма жилого помещения. Договор найма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено Жилищным кодексом.

**5.2 Существенные условия договора найма жилого помещения**

. Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:предмет договора найма жилого помещения;срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В договоре найма жилого помещения указываются члены семьи нанимателя жилого помещения, которые постоянно проживают совместно с ним в жилом помещении.

Типовой договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Требования к жилым помещениям, предоставляемым по договорам найма жилых помещений отдельным категориям граждан.

Местные исполнительные и распорядительные органы, иные государственные органы, другие государственные организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственного жилищного фонда, организации негосударственной формы собственности, в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения, предоставляют по договорам найма жилых помещений инвалидам по их письменной просьбе жилые помещения вблизи места их работы, места жительства их родственников, места нахождения организаций, занимающихся реабилитацией инвалидов.

Жилые помещения, не соответствующие требованию, установленному частью первой настоящего пункта, могут предоставляться по договорам найма жилых помещений инвалидам при условии их письменного согласия.

Гражданам, достигшим шестидесятилетнего возраста, инвалидам, а также семьям, в составе которых имеются инвалиды или граждане, достигшие шестидесятилетнего возраста, по их письменной просьбе местными исполнительными и распорядительными органами, другими организациями, указанными в части первой настоящего пункта, предоставляются жилые помещения на нижних этажах (не выше третьего) или в домах, имеющих лифты.

**5.3 Заключение и регистрация договоров найма жилых помещений**

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, за исключением случая, предусмотренного частью третьей настоящего пункта.

Договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда заключается на основании решения государственного органа, другой государственной организации о предоставлении жилого помещения государственного жилищного фонда, принятого в соответствии с пунктом 1 статьи 102 настоящего Кодекса, а договор найма жилого помещения частного жилищного фонда, если наймодателем является организация, – на основании решения органа управления этой организации о предоставлении жилого помещения частного жилищного фонда.

Договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре.

От имени несовершеннолетних граждан (за исключением эмансипированных или вступивших в брак), а также граждан, признанных недееспособными или ограниченных в дееспособности судом, договор найма жилого помещения заключают их законные представители.

Договор найма жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у наймодателя, второй – у нанимателя, третий – в районном, городском, поселковом, сельском исполнительных комитетах, местной администрации района в городе, зарегистрировавших этот договор.

**Тема 6. Договор поднайма.**

6.1 Договор поднайма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наниматель по договору найма жилого помещения) обязуется за плату предоставить другой стороне (поднанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Поднанимателем может быть только гражданин.

От имени нанимателей жилых помещений при предоставлении временно свободных жилых помещений, занимаемых гражданами, обязанными согласно постановлению суда возмещать расходы по содержанию детей, находящихся на государственном обеспечении (далее – обязанные лица), по договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, могут выступать районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе по месту нахождения этих жилых помещений.

Предметом договора поднайма жилого помещения могут быть предоставленные по договору найма жилого помещения жилой дом, квартира, жилая комната или часть жилой комнаты.

**6.2 Существенными условиями договора поднайма жилого помещения**

Существенными условиями договора поднайма жилого помещения являются: предмет договора поднайма жилого помещения; срок действия договора поднайма жилого помещения – для договоров поднайма жилых помещений, заключенных на определенный срок; размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения; срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

В договоре поднайма жилого помещения указываются члены семьи поднанимателя жилого помещения, которым предоставлено право владения и пользования жилым помещением.

Договор поднайма жилого помещения заключается на срок, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено настоящим Кодексом. Срок договора поднайма жилого помещения не должен превышать срок, на который это жилое помещение предоставлено по договору найма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме и считается заключенным с даты его регистрации в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, за исключением случая, предусмотренного частью третьей настоящего пункта.

Договор поднайма жилого помещения составляется в трех экземплярах, один из которых хранится у нанимателя по договору найма жилого помещения, второй – у поднанимателя, третий – в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, зарегистрировавшей договор поднайма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре.

Типовой договор поднайма жилого помещения государственного жилищного фонда утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

По истечении срока договора поднайма жилого помещения поднаниматель жилого помещения по требованию нанимателя по договору найма жилого помещения обязан освободить занимаемое жилое помещение, а в случае отказа – подлежит выселению с проживающими совместно с ним гражданами в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

**Тема 7. Частный жилищный фонд.**

**7.1 Основания для возникновения права собственности на жилое помещение.**

Основаниями для возникновения у граждан права собственности на жилое помещение являются:строительство, реконструкция капитальных строений (зданий, сооружений);приватизация жилого помещения государственного жилищного фонда;наследование жилого помещения;передача им в собственность жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;передача им в собственность жилого помещения при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома;передача им в собственность жилого помещения в случае признания жилого дома вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, аварийным или грозящим обвалом.

Право собственности на жилое помещение может возникать у граждан также на иных основаниях, предусмотренных законодательными актами.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением.

Собственники жилых помещений имеют право в порядке, установленном законодательством, отчуждать, предоставлять гражданам по договору найма либо в безвозмездное пользование, предоставлять организациям по договору аренды, отдавать в залог, осуществлять переустройство и (или) перепланировку, а также сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, и совершать иные действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не причиняющие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие права и законные интересы других граждан и организаций.

**7.2 Право собственника жилья.**

Собственник жилого помещения вправе предоставить право владения и пользования принадлежащим ему жилым помещением в качестве членов своей семьи: супругу (супруге), родителям и детям; родным братьям и сестрам, деду, бабке и внукам – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение; иным родственникам, свойственникам и нетрудоспособным иждивенцам, заключившим с ним письменные соглашения о признании членом семьи, если иное не установлено законодательными актами, – с письменного согласия всех совершеннолетних членов, бывших членов его семьи, проживающих совместно с ним и имеющих долю в праве собственности на это жилое помещение.

На предоставление права владения и пользования жилым помещением одному из участников общей долевой собственности, его супругу (супруге), детям и родителям согласие других участников общей долевой собственности не требуется. На предоставление права владения и пользования жилым помещением иным гражданам требуется письменное согласие других участников общей долевой собственности.

Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников общей долевой собственности. Такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме.

При отсутствии взаимного согласия между участниками общей долевой собственности о порядке пользования жилым помещением каждый из них вправе требовать в судебном порядке установления порядка пользования жилым помещением.

**7.3 Раздел жилого помещения**

Собственник (собственники) жилого помещения при наличии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений вправе произвести раздел жилого помещения. При отсутствии взаимного согласия на раздел жилого помещения между собственниками жилого помещения раздел производится в судебном порядке. При отсутствии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений собственник (собственники) вправе требовать раздела жилого помещения с выделением ему (им) изолированных жилых комнат (жилой комнаты) в собственность и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности. Жилое помещение, в котором имеются самовольные надстройка, пристройка и (или) перестройка, не подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки, пристройки и (или) перестройки.

Члены семьи собственника жилого помещения, проживающие совместно с ним, не имеющие доли в праве общей собственности на это жилое помещение, имеют право:

пользоваться жилым помещением наравне с собственником жилого помещения, если иное не установлено письменным соглашением о порядке пользования жилым помещением;

предоставить право владения и пользования жилым помещением без согласия собственника жилого помещения своим несовершеннолетним детям. На предоставление права владения и пользования жилым помещением другим гражданам требуется письменное согласие собственника жилого помещения;

требовать устранения нарушения их права владения и пользования жилым помещением от любых лиц, включая собственника жилого помещения;

осуществлять иные права в соответствии с настоящим Кодексом и иным законодательством.

Местный исполнительный и распорядительный орган 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 многоквартирном или блокированном жилом доме.

**Литература**

**Основные нормативно-правовые акты**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и допол­нениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). - Минск: Амалфея, 2013. - 48 с.

2. Жилищный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь, 28 авг. 2012 г., № 428-3: принят Палатой представителей 31 мая 2012 г.; одобр. Советом Респ. 22 июня 2012 г., вступает в силу со 2 марта 2013 г. -Минск: Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2013 -286 с.

3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-3: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобр. Со­ветом Респ. 19 нояб. 1998 г.: с изм и доп. по состоянию на 28 янв. 2013 г. — Минск: Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2013. - 651 с.

4. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье: Кодекс Респ. Беларусь, 9 июля 1999 г., № 278-3: принят Палатой представителей 3 июня 1999 г.; одобр. Советом Респ. 24 июня 1999 г.: с изм. и доп. по состоянию на 17 апр. 2013 г. — Минск: Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2013. - 155 с.

5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июня 2002 г., № 133-3: в ред. Зако­на Респ. Беларусь от 30.12.2011 г. // Консультант Плюс : Беларусь. Техноло­гия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

6. Об упорядочении расчетов населения за пользование жилыми поме­щениями и коммунальными услугами: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 25 авг. 1999 г., № 1332: в ред. постановления Совета Мини­стров Респ. Беларусь от 23.01.2013 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Тех­нология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр право­вой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

7. Положение об отнесении граждан к категории малообеспеченных для получения государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилого помещения: утв. постановлением Совета Мини­стров Респ. Беларусь, 20 дек. 2000 г., № 1955: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 18.Ю4.2012 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

8. Правила пребывания иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь: утв. постановлением Совета Министров Респ. Бе­ларусь, 20 янв. 2006 г., № 73: в ред. постановления Совета Министров Респ. Беларусь от 27.07.2012 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

9. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содер­жания жилых и вспомогательных помещений: постановление Совета Ми­нистров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г., № 399 // Консультант Плюс: Бела­русь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

**Основная литература**

1. Бруй, М.Г. Жилищное право: ответы на экзаменационные вопросы / М.Г. Бруй. - 3-е изд., перераб. и доп. - Минск: Тетра-Системс, 2011. - 240 с. - Захарова, Е.С. Жилищное право: курс лекций / Е.С. Захарова; Между-нар. гуманитар.-экон. ин-т. - Минск: Веды, 2003. - 88 с.

2. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь с при­ложением актов законодательства и судебной практики: в 3 кн. / отв. ред. и рук. авт. коллектива В.Ф. Чигир. - Минск: Амалфея, 2005-2006. - 3 кн.

3. Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / А.С. Ав-раменко [и др.]; под общ. ред. В.Г. Голованова, В.В. Савицкого. - Минск: Дикта,2010.-800с.

4. Симчук, А.Н. Правовое регулирование жилищных отношений: ком­ментарии и разъяснения, формы документов / А.Н. Симчук. - Минск: Те-сей, 2003. - 232 с.

5. Станкевич, Н.Г. Сделки с недвижимостью граждан: квартира, дача, земельный участок, гараж / Н.Г. Станкевич. - Минск : Амалфея, 2002. - 431 с.

6. Эсмантович, И.И. Жилищное право: учеб.-метод. **комплекс** / И.И. Эс-мантович. - Гомель: Гомел. гос. ун-т, 2004. - 117 с.

**Дополнительная литература**

1. Жук, А.В. Основные новации жилищного законодательства Республи­ки Беларусь (по состоянию на 05.05.2013) / А.В. Жук // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

2. Загорская, О.Г. Основания расторжения договора найма (по состоянию на 25.03.2013) / О.Г. Загорская // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой ин­форм. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

3. Князь, Ю.Ю. Выселение из жилого помещения по новым правилам (по состоянию на 04.02.2013) / Ю.Ю. Князь // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

4. Королевич, В.В. Понятие, формы и условия предоставления граж­данам государственной поддержки при строительстве (по состоянию на 08.05.2013) / В.В. Королевич // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой ин­форм. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

5. Рузыева, Д.Х. Алгоритм юридических действий по переводу жилых помещений в нежилые (по состоянию на 02.06.2013) / Д.Х. Рузыева // Кон­сультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

6. Филипчик, Р.И. О некоторых вопросах предоставления и пользова­ния служебными жилыми помещениями (по состоянию на 14.09.2012) / Р.И. Филипчик // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электрон­ный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Бела­русь. - Минск, 2013.

7. Халецкая, Т.М. Некоторые особенности предоставления жилых по­мещений социального пользования государственного жилищного фонда в свете принятия нового Жилищного кодекса Республики Беларусь (по со­стоянию на 08.10.2012) / Т.М. Халецкая // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.

8. Харланович, В.Н. Договор найма жилого помещения в общежи­тии, заключаемый с работниками сторонних организаций (по состоянию на 25.04.2013) / В.Н. Харланович // Консультант Плюс: Беларусь. Техноло­гия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. - Минск, 2013.