**Краткий конспект лекций**

**По учебной дисциплине «Земельное право»**

Конспект лекций подготовлен автором-разработчиком данного ЭУМК на кафедре гражданско-правовых дисциплин факультета права БГЭУ для обучающихся специальности 1 – 24 01 02 «Правоведение».

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

В общей части изложены аспекты, которые касаются понятия, предмета, системы, источников земельного права; понятия, характеризующие земельные правоотношения; механизм государственного регулирования землями, юридической ответственности за земельные правонарушения. В особенной части освещены особенности правового режима отдельных категорий земель.

**Тема 1. Предмет и система земельного права**

 Земля – это важнейший для человечества объект материального мира, который не заменит никакой другой объект.

 Кодекс Республики Беларусь о земле (ст. 1) определяет, что **земля** - земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как: компонент природ­ной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяй­ственной и иной деятельности.

**Функции земли (земель):**

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

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

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

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

**Земельный участок -** часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Землю и отношения по поводу ее использования можно рассматривать с различных точек зрения.

Земля выступает как:

\* компонент окружающей среды,

\* вид природных ресурсов,

\* средство производства в сельском и лесном хо­зяйстве,

\* основа хозяйственной деятельности,

\* территориально-операционный базис этой деятельности,

\* место жительства людей и в других свойствах и качествах.

 Поскольку Землю невозможно приравнять ни к одному имущественному или природному объекту, соответственно должно быть и адекватное правовое регулирование земельных отношений.

**Земельное право** как отрасль права входит в группу природоресурсных отраслей и представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют общественные земельные отношения.

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

**Земельные отношения –** отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков.

Земельное право является самостоятельной отраслью права. Являясь самостоятельной отраслью права, Земельное право 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. Именно специфический характер земельных отношений как экономических отношений, связанных с хозяйственным использованием земли, является основой для выделения земельного права в самостоятельную отрасль.

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-правовых норм, составляющих в совокупности земельное право как отрасль.

К выводу о том, что Земельное право должно быть самостоятельной отраслью права, пришли еще в конце 19 начале 20 века (Кассо Л.А. Русское земельное право. М.,1906; Хауке О.А. Крестьянское земельное право. М., 1914).

На формирование современного земельного права как отрасли права существенное влияние оказало провозглашение в 1990 году государственного суверенитета Республики Беларусь, в результате чего была закреплена исключительная собственность Республики на земельные ресурсы, введение в 1993 году частной собственности на землю и проведение других социально-экономических преобразований земельных отношений в ходе осуществления земельной реформы.

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.

Являясь самостоятельной отраслью права, Земельное право имеет свой предмет, отличный от предметов других правовых отраслей.

**Предметом** земельного права в общем виде являются земельные общественные отношения, специфика которых обусловлена природными особенностями земли, как уникального объекта общественных отношений.

**Земельные отношения следует рассматривать как эколого-экономические**.

Э**кологический характер** земельных отношений связан с экологическим значением земли как компонента природной среды, 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, природного ресурса для рекреационной, градостроительной и иной деятельности и т.д.).

Исходя из многоаспектности Земли, не все отношения по поводу земли являются земельными, составляющими предмет Земельного права.

Земельное право регулирует отношения по поводу земли, которые призваны обеспечить социальные и иные функции, выполнять то или иное предназначение земли как природного объекта. Например, предметом земельного права не выступают отношения в сфере административно-территориального устройства. Хотя административно-территориальное образование не может существовать без соответствующей территории, однако эти отношения относятся к области конституционного права.

Предмет Земельного права составляют, прежде всего, волевые общественные отношения, складывающиеся по пово­ду земли как особого объекта хозяйственной и иной деятельности (зависят от воли людей и могут быть изменены ими – проводить или не проводить работы по повышению плодородия почв).

Предмет Земельного права составляют не всякие волевые общественные отношения, а лишь те, которые возможно урегулировать правовыми нормами (нельзя обязать землепользователей создать природный ландшафт, а только улучшить) и те, которые нуждаются в правовом регулировании (невозможно оставить без правового регулирования отношения по установлению нормативов ПДК химических веществ в почве).

Кроме того, отношения, которые подпадают под действие правовых норм. Например, правовой обязанностью всех землепользователей является повышение плодородия почв, но они не обязаны искусственно создавать почвенный гумус или поддерживать солевой или иной режим почв.

Таким образом, Предмет Земельного права составляют волевые общественные отношения, связанные с использованием и охраной земель как объекта хозяйственной эксплуатации.

Существуя реально, объективно, земельные отношения разнообразны и многоплановы. Правовое регулирование касается только важнейших из них, образующих основу земельного устройства государства.

Предметом регулирования земельного праваявляются следующие земельные отношения:

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

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

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

Необходимо отметить, что в связи с земельными преобразованиями изменился и предмет право­вого регулирования земельного права:

\*расширился состав земельных отношений. В их число добавились отношения, ра­нее не бывшие предметом правового регулирова­ния (прежде всего отношения частной собственности на зем­лю, отношения по аренде земельных участков);

\*как предмет земельного права, земельные отношения наполняются новым содержанием. Это может быть проиллюстрировано на примере отношений в сфере землепользования. Так, действующее законодатель­ство закрепляет широкий круг прав землепользова­телей (ст. 84 Кодекса о земле), предусматривает порядок установления и прекращения земельного сервитута (ст. 1, 21, 57, 80 Кодекса о земле);

\*многие из земельных отношений изменяют свой характер. Пользование земельными учас­тками в Республике Беларусь - платное (ст. 36, 37 Кодекса о земле);

\*изменены пределы правового регулирования зе­мельных отношений. К регулированию земельных отношений привлекаются нормы гражданского права. Так, земельные участки и все, что прочно с ними связано, отнесены к недвижимости, зак­реплены особенности осуществления сделок с ними. Граждане и юридические лица - собствен­ники земельных участков имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в за­лог, аренду, обменивать зе­мельный участок или его часть (ст. 61 и др.).

Т.е. можно сказать, что предмет Земельного права усложняется.

Правовое регулирование земельных отношений норма­ми земельного права отличает то, что только оно учитывает как экономические, так и природные, социальные и экологические особенности земли.

**Задачи Земельного права:**

-правовое обеспечение эффективного и рационального использования земельных ресурсов;

-единообразное правовое регулирование различных форм использования земли;

-систематизация и кодификация земельно-правовых норм для устранения пробелов в правовом регулировании.

**Метод** **правового регулирования** – это способ правового воздействия на общественные отношения, составляющие предмет отрасли.

В правовом регулировании земельных правоотношений применяется разнообразие методов, которое определяется комплексным характером земельных отношений, объединяющих имущественные, управленческие, экологические и другие отношения по поводу земли.

В действующей системе права преобладают два основных метода воздействия на поведение граждан – административно-правовой и гражданско-правовой. Их сочетание и взаимодействие в области использования и охраны земель и окружающей среды имеют свои особенности и могут рассматриваться как специфические методы земельного права.

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

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

В юридической литературе выделяют три основных вида диспозитивного метода:

1) рекомендательный;

2) санкционирующий;

3) делегирующий.

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

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

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

Проф. С.А. Боголюбов выделяет метод экологизации – усиление природоохранной составляющей всех отраслей права. Данный метод направлен на гармонизацию отношений общества и окружающей среды. Так как все без исключения природные ресурсы и объекты находятся на земле, под или над ней.

Указанный метод связан особенностями предмета земельного права, применением законов природы в любой сфере деятельности человека. Человеку необходимо для сохранения своего вида считаться с ними, т.е. экологизировать каждое свое действие по отношению к земле, как связанное, так и не связанное с вторжением в природную среду.

Кроме того, проф. С.А. Боголюбов выделяет прогностический метод – предсказания, суждения о состоянии земель, земельных отношений в будущем. Прогнозирование земельных процессов предполагает планирование, программирование, проектирование, моделирование, опрос экспертов. С помощью данного метода можно составить научно обоснованное предвидение земельного и экологического будущего в масштабе населенного пункта, региона, страны, предсказать изменения, которые могут произойти в земельных отношениях, окружающей среде, науке, в правовой системе.

Таким образом, метод земельного права имеет сложное содержание. Разнообразие методов, применяемых в земельном праве, определяется комплексным характером земельных отношений, которые объединяют имущественные, управленческие, экологические и другие отношения по поводу земли.

Это можно увидеть на примере аренды. Земля в этом случае предоставляется на основании решения компетентного органа управления, затем заключается договор, устанавливающий права и обязанности участников арендных отношений. В случае нарушения земельного законодательства к нему применяются метод гражданско-правового воздействия, который не исключает и судебного рассмотрения конфликта.

Таким образом, метод правового регулирования в земельном праве – это соответст­вующая характеру земельных отношений совокупность императивных и диспозитивных способов правового воздействия, обусловленных политическими и социально-экономическими особенностями земельных отношений, объективными законами природы и общества.

Земельное право является самостоятельной отраслью в системе права, поскольку оно направлено на регулирование конкретного вида общественных отношений, **земельных.** Оно имеет свой предмет и метод правового регулирования.

Земельное право имеет и свою систему, т.е. внутреннюю структуру.

Система земельного права – научно-обоснованное расположение земельно-правовых институтов в соответствии с их ролью в регулировании земельных отношений.

Земельно-правовой инсти­тутсостоит из группы земельно-правовых норм, регули­рующих однородные виды земельных отношений.

 Система земельного права состоит из общей части, содержащей правовые нормы и положения, относящиеся ко всей отрасли в целом и особенной части, охватывающей нормы, регулирующие отдельные виды земельных отношений.

Общую часть составляют следующие правовые институты (по предмету правового регулирования):

Право собственности и иные права на землю;

Государственное управление земельных отношений;

Правовое регулирование сделок с землей;

Отношения землеустройства, предоставление и изъятие земель, земельно-кадастровые отношения, процедуру рассмотрения земельных споров.

 Правовая охрана земель;

 Институт ответственности за нарушение земельного законодательства.

Особенная часть земельного праваобъединяет институты, которые различаются по объекту правового регулирования и устанавливают правовой режим отдельных категорий земель, формы и виды землепользования, права и обязанности землепользователей.

 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;

населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

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

природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

лесного фонда;

водного фонда;

земель запаса.

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

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

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

 Земельное право смежно с целым рядом отраслей: административным, конституционным, экологическим, финансовым, гражданским.

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

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

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

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

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

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

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

- Земельное право как отрасль права,

- Источники земельного права,

- Правовое регулирование оборота земельных участков,

- Государственное регулирование в области использования и охраны земель,

- Распределение и перераспределение земель,

- Разрешение земельных споров,

- Ответственность за нарушение законодательства,

- Земельные правоотношения,

- Право собственности на землю,

- Права на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков,

- Правовое регулирование об охране и использовании земель,

- Правовая охрана земель.

**Земельное право** –самостоятельная отрасль права, система правовых норм, регулирующих общественные отношения по поводу рационального исполь­зования и охраны земель, создания условий повышения их эффективности, укрепления законности в области земельных отношений.

**Тема 2. Принципы и источники земельного права**

В настоящее время большое внимание уделяется принципам, под которыми понимаются руководящие начала, от которых недопустимо отступать. Именно в принципах земельно-правового регулирования находят выражение свойства и особенности земли как природного и хозяйственного объекта.

**Принципы содержаться в конкретных нормах земельного права.**

Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. впервые на законодательном уровне закрепил ряд принципов земельного права, которые яв­ляются основой и базой для дальнейшего развития и со­вершенствования всего земельного законодательства республики.

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

**В систему принципов земельного права** входят:

— общеправовые принципы,

— межотраслевые принципы,

— отраслевые принципы.

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

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

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

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

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

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

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

4) использования земельных участков по целевому на­значению;

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

6) эффективного использования земель;

7) охраны земель и улучшения их полезных свойств;

8) платности землепользования,

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

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

11) защиты прав землепользователей,

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

В теории права под **источниками права**понимаются раз­личные способы выражения государственной воли, содер­жащейся в правовых документах, рассчитанных на неодно­кратное применение.

Термин источник права имеет несколько значений. Источник права в **материальном смысле** - сложившиеся в обществе объективные экономические условия жизни. Источник права **в формальном смысле** - нормативные правовые акты, которые приняты в установленном порядке и закрепляют, изменяют или прекращают нормы земельного права.

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

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

1) действие нормативных правовых актов по террито­рии, как правило, определяется правовым положением уполномоченного государственного органа, который принял (издал) документ. Например, законы Республики Беларусь действуют на всей территории Республики Беларусь, решения городских исполнительных и распорядительных органов, имеющие нормативный характер, действуют только на территории данного города. В силу не перемещаемости земли в земельном праве не предусмотрены основания экстерри­ториального действия закона, которые имеются в граждан­ском праве;

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

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

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

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

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

Система нормативных правовых актов, содержащих земельно-правовые нормы, развита и структурирована, что обеспечивает развитие земельного права как самостоятельной отрасли. Все источники земельного права являются официальными формами выражения правовых норм, соответствуют принятой системе законодательства.

Земельное право в отличие от экологического, аграрного и других отраслей права - она объединяет нормы одного порядка и является кодифицированной отраслью.

**Система источников земельного права** перечислена в ст. 2 Кодекса о земле, которая устанавливает, что земель­ные отношения регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, Ко­дексом о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства. Источниками земельного права являются также прика­зы, инструкции, положения и иные нормативные правовые акты министерств, государственных комитетов и других уполномоченных государственных органов. Дискуссионным и малоразработанным является вопрос о признании в качестве источников земельного права обычая и судебной практики.

Частью второй ст. 2 Кодекса о земле закрепляется приоритет специального законодательства в регулировании земельных отношений, а также норм международных договоров. Так, нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

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

Источники Земельного права можно классифицировать по различным основаниям.

**По содержанию:** **акты общего характера** – нормативные правовые акты других отраслей законодательства, содержащие правовые нормы по различным вопросам, в том числе земельно-правовые (Конституция) и **специализированные нормативные правовые** акты, которые содержат только земельно-правовые нормы. В Земельном праве преобладают специализированные нормы, так как отрасль кодифицирована.

По юридической силе источники земельного права включают в себя различные виды нормативных правовых актов, иерархия которых определена законом РБ от 10.01.2000г. «О нормативных правовых актах Республики Беларусь».

Нормативные правовые акты, обладающие силой закона, имеют преобладающее значение в Земельном праве. Именно ими установлены основные положения земельного права:

1. Конституция – определяя основы конституционного строя, структуру и полномочия органов государственной власти Конституция устанавливает основы земельного строя.

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

Основным отраслевым источником, регулирующим все виды земельных отношений, является Кодекс о земле 23 июля 2008г. Он является систематизированным нормативным правовым актом, нормы которого отражают изменения в отношениях по использованию и охране земель в результате проведения земельной реформы за период с 1991г.

Кодифицированные акты других отраслей могут рассматриваться в качестве источников земельного права, если они непосредственно регулируют земельные отношения. ГК – определяет правовой режим земель 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: ВК, КоН ЛК, Налоговый кодекс. Нормы об ответственности за земельные правонарушения содержатся в КоАП, УК.

Законы как источники земельного права регулируют отдельные наиболее важные виды земельных отношений.

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

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

Конституционным является право каждого на благо­приятную окружающую среду и на возмещение вреда, причиненного нарушением этого права. Государство в соответствии с Конституцией (ст. 46) осуществляет контроль за рациональным использованием природных ресурсов, в том числе и земли, в целях защиты и улучшения условий жизни, а также охраны и восстанов­ления окружающей природной среды. Охрана окружающей среды согласно ст. 55 Конституции является долгом каждого.

Основным источником земельного права явля­ется **Кодекс Республики Беларусь о земле**от 23 июля 2008 г., представляющий собой систематизированный законода­тельный акт, регулирующий земельные отношения. Кодекс регулирует вопросы:

- общих положений земельного права,

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

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

- предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности,

- перехода прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки,

- прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки,

- прав и обязанностей землепользователей, защиты их прав,

- землеустройства,

- мониторинга земель, государственного земельного кадастра,

- охраны земель, государственного контроля за использованием и охраной земель,

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

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

* Закон Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. «О мелиорации земель»,
* Закон Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. «О пра­вовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС»;
* Закон Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. «Об охра­не окружающей среды» и ряд других.

К законодательным актам, являющимся источниками земельного права, относятся также декреты и указы Президента Республики Беларусь. Например, на уровне указа Президента Республики Беларусь урегулированы вопросы изъятия и предоставления земельных участков, защиты имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд, земельного налога и арендной платы и т.п.: Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».

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

**Тема 3. Земельные правоотношения**

По поводу распределения, использования и охраны земель между органами власти, юридическими и физическими лицами складываются определенные отношения, которые регулируются нормами земельного права. Тем самым возникают земельные правоотношения.

Волевые общественные отношения по поводу земли, урегулированные земельным правом, составляют земель­ные правоотношения.

Земельные правоотношенияпредставляют собой общест­венные отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возник­новением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки, а также с исполь­зованием и охраной земель, земельных участков, урегулированные нормами земельного права (ст. 1).

Земельные правоотношения очень разнообразны в силу различных природных свойств земли и неодинакового ее использования. Земельные правоотношения едины по своей юридической форме, но в зависимости от присущих им существенных признаков могут классифицироваться на определенные виды.

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

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

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

3) правоотношения по использованию земель, земельных участков;

4) правоотношения по охране земель, земельных участков.

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

1) правоотношения собственности на землю;

2) правоотношения в сфере государственного управ­ления землями;

3) правоотношения в области использования земель;

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

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

1) правоотношения частной собственности на землю;

2) правоотношения государственной собственности на землю;

3) правоотношения собственности на землю иностран­ных государств;

4) правоотношения собственности на землю междуна­родных организаций.

Земельные правоотношения могут быть классифици­рованы и по другим основаниям. На практике возможно одновременное использование нескольких классифика­ций.

Земли Республики Беларусьмогут быть классифицированы на категории и виды. В основе классификации земель на категории лежит такой критерий как основное целевое назначение. Под **категорией земель** понимаются земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Все земли Республики Беларусь сгруппированы на семь категорий:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

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

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

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли запаса.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 9. Фонд перераспределения земель**

Фонд перераспределения земель формируется в целях планирования землепользования преимущественно из сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования или иного изменения могут использоваться более эффективно, и в порядке землеустройства в каждом районе районными исполнительными комитетами по предложению территориальных органов Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Исходя из местных условий фонд перераспределения земель формируется преимущественно для целей:

создания и развития сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств;

развития населенных пунктов;

создания и развития личных подсобных хозяйств граждан, строительства и (или) обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов (далее – жилые дома, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом), коллективного садоводства, дачного строительства;

предоставления юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, низкопродуктивных сельскохозяйственных земель для лесоразведения;

размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

В фонд перераспределения земель включаются также свободные (незанятые) земельные участки, находящиеся в населенных пунктах, на территории районов, включая садоводческие товарищества, дачные кооперативы, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства и которые включены в перечни свободных (незанятых) земельных участков в соответствии с законодательством.

Земли, земельные участки, включенные в фонд перераспределения земель, используются землепользователями до их изъятия и предоставления новым землепользователям в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Земли, земельные участки исключаются из фонда перераспределения земель районными исполнительными комитетами при изменении их целевого назначения, характера использования или ином изменении, позволяющем использовать земли, земельные участки более эффективно.

Центральной категорией земельного права является категория **«правовой режим».** В науке используется данное понятие, но не раскрывается его содержание. «Режим» с французского – порядок.

 Правовой режим земель – это установленный законом порядок их использования. Обязательными элементами правового режима земель (содержание) являются следующие элементы:

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

- управление землями данной категории, вида;

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

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

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

**Субъекты земельных правоотношений**

Специфика земельных правоотношений проявляется: в круге субъектов, в объекте, содержании, основаниях возникновения, изменения и прекращения.

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

1) Президент Республики Беларусь;

2) Совет Министров Республики Беларусь;

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

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

5) индивидуальные предприниматели;

6) юридические лица Республики Беларусь;

7) иностранные юридические лица и их представитель­ства;

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

9) международные организации и их представительства.

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

Субъектами земельных правоотношений могут быть не любые лица, а лишь те, которые наделены действующим законодательством определенными правами и обязанностями, достаточными для участия в тех или иных правоотношениях.

Основным критерием, определяющим правовой статус субъекта земельных правоотношений является степень наделенность их правомочиями. Правомочия субъектов земельных правоотношений можно подразделить на общие и специальные. К числу общих относятся право и дееспособность субъектов, к числу специальных – правомочия, складывающиеся в сфере использования различных категорий земель.

 При этом объем правомочий зависит от ряда обстоятельств:

**От конкретного вида субъекта**. Государство обладает универсальными правомочиями - является основным участником правоотношений собственности и как носитель политической власти определяет государственную политику, формирует земельное законодательство, обеспечивает функционирование системы управления землями;

**Иностранные государства** могут участвовать в правоотношениях собственности на землю и правоотношениях по использованию земли на условиях аренды;

**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.

 **Юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели** – могут быть субъектами земельных правоотношений всех видов. Как участники этих правоотношений они наделены земельной праводееспособностью, которая в настоящее время расширена в связи с изменением правового режима земли и расширением правовых форм ее использования. Земельная праводееспособность их заключается в возможности получить земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных земельным законодательством и использовать его для определенных целей.

**От особенностей объекта** правоотношения. Например, деградированные угодья консервируются, и пользователь превращается во временного владельца, так как лишается возможности эксплуатировать землю.

**От поведения субъекта**. Использование земельного участка не по целевому назначению влечет за собой прекращение земельных правомочий.

**Т.е. субъектами земельных правоотношений могут быть государство в лице его органов, юридические и физические лица, в том числе иностранные, индивидуальные предприниматели, но наделенные правомочиями в земельных правоотношениях.**

Действующее земельное законодательство идет по пути расширения земельной правосубъектности, предоставления субъектам земельных правоотношений более разнообразного круга полномочий.

Что касается физических лиц как группы субъектов земельных правоотношений, то с вступлением в силу последней редакции Кодекса Республики Беларусь о земле, в число субъектов права частной собственности и права пожизненного наследуемого владения земельными участками включены иностранные граждане и лица без гражданства при наследовании таких земельных участков. Ст. 16 Кодекса о земле устанавливает, что земельные участки могут предоставляться в пожизненное наследуемое владение иностранным гражданам и лицам без гражданства, являющимся родственниками наследодателя, для обслуживания переданных по наследству жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, дачи, садового домика, расположенных на земельных участках, предоставленных наследодателю в пожизненное наследуемое владение. Земельные участки также могут находиться в пожизненном наследуемом владении иностранных граждан и лиц без гражданства, в случае наследования земельного участка, предоставленного наследодателю в пожизненное наследуемое владение, если иное не установлено законодательными актами. Аналогичное правило установлено ст. 14 Кодекса о земле применительно к частной собственности на земельные участки.

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

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

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

**Земельный участок** в Кодексе о земле определяется как часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Земную поверхность необходимо отграничивать от **недр Республики Беларусь**, которыми являются часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности, дна водоемов, водотоков. Если законодательство допускает нахождение земельных участков в частной собственности, то недра Республики Беларусь составляют исключительную государственную собственность.

Под **границей земельного участка** понимается условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков. **Целевое назначение земельного участ**ка рассматривается как установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей.

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

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

Земельные правоотношения могут возникать, изменяться и прекращаться, что предусмотрено правовыми нормами.

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

В зависимости от юридических последствий факты под­разделяются на следующие виды:

1) правоустанавливающие;

2) правоизменяющие;

3) правопрекращающие.

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

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

С возникновением правопрекращающих фактовсвязано прекращение земельных правоотношений (например, ис­течение срока, на который был предоставлен земельный участок, смерть собственника земельного участка и т. д.).

Как правило, прекращение земельных правоотношений происходит одновременно с прекращением пользования конкретным земельным участком.

Среди оснований, влекущих прекращение конкретных земель­ных правоотношений***,*** можно выделить следующие:

1) действия, которые могут быть правомерными и не­правомерными;

2) бездействия;

3) события, указанные в законодательстве.

Основанием прекращения в таких случаях могут являться договор о продаже, решение компетентного органа об изъятии земли, могут быть такие события или действия как смерть, истечение срока аренды земли, добровольный отказ.

Прекращение земельного правоотношения может быть полным или частичным.

**Тема 4. Право собственности на землю**

Для понимания содержания права собственности на землю и того процесса, который претерпел этот важный правовой институт, необходимо обратиться к характеристике его состояния до земельной реформы.

В Республиках бывшего союза существовало исключительное право государственной собственности на землю. Земля предоставлялась только на праве пользования. Республики исключались из числа собственников земли и поэтому не могли претендовать на долю в общенародной земельной собственности.

В ходе земельной реформы устранена монополия государственной собственности на землю, введена частная собственность.

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

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

Следующий этап регулирования отношений собственно­сти на землю был связан с принятием Кодекса Республики Беларусь о земле от 4 января 1999 г., который предоставил право иностранным государствам и юридическим лицам Республики Беларусь приобретать земельные участки в собственность при со­блюдении ряда условий.

Новым этапом реформирования отношений собствен­ности на землю можно назвать принятие Кодекса Респуб­лики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г., вступившего в силу с 1 января 2009 г.

Право собственности является центральным институтом ряда отраслей права. В связи с вовлечением земли в гражданский оборот, формированием права частной собственности на землю повышается роль этого института в земельном праве.

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

Право собственности является одним из основных вещ­ных прав, носящих бессрочный характер.

В объективном смысле право собственности на землю представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения земельной собственности.

В субъективном смысле право собственности на землю -это совокупность правомочий собственника по владению, пользованию и распоряжению землей в порядке, преду­смотренном законодательством. Субъективному праву собст­венности на землю как праву абсолютному противостоит неопределенное число лиц, обязанных воздерживаться от совершения действий, ущемляющих права собственника и препятствующих ему нормально осуществлять свое право. В случае нарушения субъективного права собственности оно независимо от формы собственности защищается зако­ном в принудительном порядке. Согласно ст. 13 Конститу­ции государство гарантирует равную защиту всем формам собственности.

Традиционно в практике под «правом собственности на землю» понимается право в субъективном смысле, включающее в себя три правомочия право владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

Триада правомочий собственника характерна для всех форм собственности, но содержание их различно.

**Право владения землей** – основанная на законе возможность фактического обладания земельным участком или его частью: числить его на балансе, определять земельный участок как часть своего хозяйства или просто иметь его в наличии.

На основании этого права собственник может потребовать возврата земли из любого незаконного владения. Например, арендодатель, которому арендатор не возвращает земельный участок после истечения срока аренды.

Владение землей специфично и условно в отличие от владения другим имуществом, которое можно перенести, перевезти в необходимое место. Право владения проявляется при отводе земельного участка с установлением границ, межевых знаков. Право владения тесно связано с другим правомочием – пользованием.

**Право пользования землей** – допустимая законом возможность эксплуатации земли, извлечения из нее полезных свойств и использования для других целей.

Данное право выражается в двух основных формах: право собственника по использованию земельного участка и в форме свободного хозяйствования на земле.

Но в отличие от иного имущества, возможные варианты использования которого определяет сам собственник, виды пользования земельным участком перечислены законодательством. И кроме того, собственник может использовать земельный участок по своему усмотрению, но в рамках целевого назначения.

**Право распоряжения землей** – это допустимая законом возможность определять юридическую судьбу земельного участка.

Данное право проявляется в следующих формах:

-возможность изменения фактического состояния земли, которое повлечет за собой изменения юридического статуса;

-изменения правового режима (продажа);

-изменение состава лиц, являющихся собственниками, (процесс предоставления в собственность, аренду; процесс изъятия; процесс обмена).

Юридическая сторона права распоряжения землей заключается в возможности собственника продать, заложить, завещать и т. д. землю.

**Содержание** права собственности на землю – совокупность правомочий субъектов по владению, пользованию и распоряжению земельным участком.

Права собственника – это такие правомочия, которые осуществляются только по его воле.

Обязанности собственника – это правомочия, которые вытекают из закона и подлежат обязательному исполнению.

Все правомочия можно условно разделить на общие и специальные.

К числу общих правомочий собственников земельных участков можно отнести такие права и обязанности: каждый собственник имеет право самостоятельно хозяйствовать на земельном участке, возводить строения, передавать земельный участок в залог, по наследству, в аренду, продавать и т.д.

Собственник обязан использовать свой земельный участок эффективно, в соответствии с ее целевым назначением, способами, которые не должны наносить ей вреда как природному объекту, обязан своевременно вносить земельный налог, повышать плодородие почв и др.

**Специальные правомочия** собственников обусловлены двумя факторами –особенностями земельных участков, так как свойства земли многообразны и вследствие этого законодательство содержит ряд обязанностей для собственников: например, необходимость обработки сельскохозяйственных пахотных земель определенным способом в целях недопущения эрозии почв, а также особенностями правового статуса собственников земли.

Таким образом, закрепляя в законодательстве способы должного и возможного поведения субъектов права собственности на землю, государство осуществляет регулирование отношений собственности на землю.

Право собственности на землю реализуется через принадлежность конкретным субъектам, через формы и виды собственности на земельные участки.

Ст. 14 Кодекса о земле установлены две формы собст­венностина землю:

1) государственная;

2) частная.

Кроме того, земля может находиться в собственности иностранных государств и международных организаций.

Земельный участок также может принадлежать на праве общей долевой или общей совместной собственности нескольким собственникам, например, супругам или наследникам земельного участка при невозможности его раздела в натуре.

В основу деления на формы собственности положен субъектный состав.

Следует отметить, что, будучи в собственности конкретных субъектов земля остается, прежде всего, основой жизнедеятельности людей. Поэтому право собственности на землю не является абсолютным правом.

**Право государственной собственности на землю.**

Право государственной собственности на землю – это право Республики Беларусь на землю. От имени государства права собственника осуществляют компетентные государственные органы. Ранее данный вопрос не представлял никакого интереса, так как вся земля находилась в исключительной собственности государства.

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

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

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

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

Объект права государственной собственности – земли сельскохозяйственного назначения, а также земли, не переданные в частную собственность. Ст. 14 – земли, земельные участки, не находящиеся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и в собственности иностранных государств, международных организаций, находятся в собственности государства. Кроме того, ст. 15 КоЗ устанавливает перечень земель, не подлежащих предоставлению в частную собственность.

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов:

земли сельскохозяйственного назначения;

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

земли лесного фонда;

земли водного фонда;

земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;

земли общего пользования.

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

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

на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;

на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых. Перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, утверждается Советом Министров Республики Беларусь;

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

Содержание права собственности раскрывается через правомочия собственника, т.е. государства.

**Правомочие владения** проявляется в том, что государство обладает не земельным участком, а большим массивом земли. Данное правомочие может быть прекращено только в результате приватизации, порядок и условия которой оно же и устанавливает.

**Правомочие пользования** проявляется в возможности использовать полезные свойства, природные качества земли. Но государство непосредственное пользование не осуществляет, его осуществляют конкретные субъекты (арендаторы, пользователи).

**Правомочие государства по распоряжение** землей значительно широко и проявляется в установлении, изменении или прекращении правоотношений по поводу земли.

Именно государство в лице своих органов:

-распределяет и перераспределяет землю;

-устанавливает и изменяет целевое назначение земли;

-передает землю в частную собственность и выкупает ее у собственников;

-контролирует процесс целевого использования земли и осуществление охранных мероприятий.

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

Кодекс о земле 1999 г. предоставил право иностран­ным государствам на приобретение земли на территории Республики Беларусь в собственность. Кодекс о земле от 23 июля 2008 г. предоставил возможность не только иностранным государствам, но и международным организациям приобретать земельные участки в собствен­ность на территории Республики Беларусь (ст. 14). Иностранные государства вправе приобрести земельные участки в соб­ственность для следующих целей:

1) для размещения дипломатического представительства;

2) для размещения консульского учреждения.

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

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

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

**Право частной собственности на землю.**

Право частной собственности на землю – правовой институт, закрепляющий принадлежность земли иным участникам отношений собственности, кроме государства.

Ст.14 - Земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам.

Объектом права частной собственности на землю является земельный участок, отвечающим определенным признакам (земельный участок – часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями);

Земельным законодательством определены категории земель, которые не могут находиться в частной собственности (ст. 15 КоЗ).

Размеры земельных участков регламентированы ст. 46 КоЗ. Размер земельного участка устанавливается государственным органом (организацией), предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований и не должен превышать в отношении земельных участков, предоставляемых для:

1.1. строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в г. Минске, областных центрах и городах областного подчинения, - 0,15 гектара, в других городах и поселках городского типа - 0,25 гектара, в сельских населенных пунктах - 1 гектара. В хуторах для указанной цели размер земельного участка устанавливается в зависимости от местных условий и особенностей, а также от волеизъявления лица, которому предоставляется земельный участок.

Областные исполнительные комитеты определяют перечни сельских населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых невозможно предоставление земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме размером свыше 0,25 гектара и до 1 гектара.

Размеры земельных участков, находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц (или предоставленных им), на которых расположены эксплуатируемые до 1 января 2023 г. жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах, и предоставляемых в г. Минске, областных центрах, городах областного подчинения, других городах и поселках городского типа для их строительства и обслуживания, устанавливаются до 0,3 гектара включительно или в больших размерах, если это предусмотрено проектной документацией на строительство жилого дома или иными документами (сведениями земельно-кадастровой документации, решениями уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка и др.), подтверждающими использование земельного участка большей площадью, чем указано в правоудостоверяющих документах;

коллективного садоводства, дачного строительства гражданам, - 0,15 гектара независимо от находящихся у них иных земельных участков для таких целей и их площади;

ведения личного подсобного хозяйства в сельском населенном пункте, поселке городского типа гражданам, - 4 гектаров независимо от находящихся у них иных земельных участков, их целевого назначения и площади;

ведения крестьянского (фермерского) хозяйства главе крестьянского (фермерского) хозяйства, - 100 гектаров сельскохозяйственных земель независимо от размера земельного участка, предоставленного такому юридическому лицу для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений) размер таких участков определяется с учетом градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований исходя из площади их застройки, содержащейся в итоговых технических документах, увеличенной не более чем в три раза.

Предоставление земельных участков для обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, с превышением площади, может осуществляться при наличии заключения структурного подразделения местного исполнительного комитета, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, содержащего обоснование размера земельного участка, необходимого для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

**Субъекты.** Земельные участки могут находиться в частной собственности:

 граждан Республики Беларусь. В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные для:

строительства и (или) обслуживания жилого дома;

обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме;

ведения личного подсобного хозяйства;

коллективного садоводства;

дачного строительства.Перечень целей является исчерпывающим.

негосударственных юридических лиц Республики Беларусь. Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государствен­ной собственности, могут предоставляться в частную соб­ственность по результатам аукционов. Без проведения аук­циона земельные участки могут предоставляться негосу­дарственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположен­ных на приобретаемых ими в частную собственность зе­мельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

собственности иностранных государств; международных организаций. Для размещения дипломатического представительства, консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь иностранное государство, а также международная организация для размещения своего представительства могут приобрести в собственность земельный участок в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

иностранных граждан, лиц без гражданства, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, если иное не установлено законодательными актами.

Земля гражданам в частную собственность предоставляется за плату за исключением случаев, предусмотренных в законе.

Право частной собственности на земельный участок удостоверяется свидетельством (удостоверением) о госу­дарственной регистрации и соответствующей записью в земельно-кадастровых документах.

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

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

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

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

Как нами уже указывалось, в настоящее время содержание права собственности вышло за пределы правомочий владения, пользования и распоряжения и наполнилось новыми элементами (см. вопрос «Содержание земельных правоотношений). В частности, права собственников земельных участков урегулированы ст. 84 Кодекса о земле.

Что касается **содержания** права частной собственности, то по содержанию это право можно назвать относительным.

1. частные собственники имеют права и юридические обязанности по отношению к земле.
2. государство сохраняет в некоторых случаях права по распоряжению частными земельными участками (изъятие для государственных нужд).

Правомочие владения и пользования землей у частных собственников такие же как у землевладельцев и землепользователей.

Правомочие распоряжения заключается в совершении разрешенных законодательством сделок с землей. Свободное распоряжение ограничено. Виды сделок, которые могут совершаться с землей, установлены КоЗ ст. 19; 61-68.

Собственники могут совершать 3 вида сделок.

1.Сделки по отчуждению земли (купля-продажа, дарение);

2.Сделки по временной передаче права на земельный участок (залог, аренда; концессия);

3.передача по наследству.

Общий порядок совершения сделок с земельными участками установлен гражданским законодательством. На все эти сделки распространяется правила о сделках на недвижимость (письменная нотариальная форма, гос. регистрация в органах по земельным ресурсам по месту нахождения земельного участка.).

Но условия всех этих сделок, определяющие оборот земельных участков, устанавливаются земельным законодательством (напр. Залог допускается только банковский для обеспечения своевременного возврата денег банку).

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

Основанием возникновения права государственной соб­ственности на землю служит нормативный правовой акт. Впервые право государственной собственности Республи­ки Беларусь на землю было закреплено в ст. 5 Декларации Верховного Совета Республики Беларусь от 27 июля 1990 г, «О государственном суверенитете Республики Беларусь». В дальнейшем это было указано в ст. 41 Закона Республи­ки Беларусь от 11 декабря 1990 г. «О собственности в Рес­публике Беларусь», в ст. 2 Кодекса о земле 1999 г. Ст. 14 Кодекса о земле закрепляет презумпцию нахождения земель, земельных участков в собственности государства, если они не находятся в частной собственности граждан Республики Беларусь, в частной собственности иностранных граждан и лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, в частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и в собственности иностранных государств, международных организаций.

Право государственной собственности на землю также может возникнуть на основании:

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

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

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

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

Основаниями возникновения права частной собственно­сти на землюявляются:

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

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

3) постановление суда, устанавливающее право собст­венности на землю.

Новеллой земельного законодательства является предусмотренная ст. 44 Кодекса о земле воз­можность приобретения права на земельный участок, вла­дение которым осуществляется в течение длительного вре­мени. В отличие от ст. 235 ГК Республики Беларусь, которая закрепляет институт приобретательной давности, ст. 56 Кодекса о земле устанавливает специфику применительно к земельным участкам. Приобрести право на земельный участок по давности владения согласно ст. 56 Кодекса о земле вправе только граждане Республики Беларусь, т.е. из сферы действия данной нормы исключены иные субъекты земельных правоотношений. Реализовать право, закрепленное в ст. 56 Кодекса о земле, гражданин Республики Беларусь может в двух ситуациях:

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

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

Обозначенные две ситуации могут наличествовать одновременно.

 Для реализации права, закрепленного в ст. 56 Кодекса о земле, необходимо соблюдение следующего обязательного условия - добросовестно, открыто и непрерывно владеть земельным участком как своим собственным в течение 15 и более лет. Добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком подтверждаются сведениями, внесенными в земельно-кадастровую документацию, либо строительным паспортом и (или) паспортом домовладения и (или) документами об уплате земельного налога. Ст. 56 Кодекса о земле в отличие от ст. 235 ГК Республики Беларусь предоставляет более широкий выбор правовых титулов на земельный участок гражданину Республики – земельный участок при соблюдении вышеуказанных условий может быть приобретен в частную собственность, либо получен в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду в сложившейся границе и (или) размере, не превышающем закрепленных законодательством норм. Однако ст. 56 Кодекса о земле не устанавливает субъекта, управомоченного на выбор титула.

Право частной собственности на земельные участки прекращается по решению областного, Минского городского, городского (города областного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией либо по постановлению суда в следующих случаях:

- при отчуждении земельного участка лицам, которые в соответствии с законодательными актами не могут являться собственниками земельных участков;

- при добровольной передаче земельных участков в государственную собственность;

- при изъятии земельного участка для государственных нужд;

- при ликвидации негосударственного юридического лица Республики Беларусь;

- в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным;

- в случае отчуждения земельного участка, обремененного ипотекой, банком-залогодержателем при неисполнении залогодателем обеспеченного ипотекой обязательства;

- при признании земельного участка бесхозяйным.

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

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

- при использовании земельного участка не по целевому назначению;

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

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

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

- при неосуществлении мероприятий по охране земель, указанных в ст. 106 Кодекса о земле;

- при утрате гражданства Республики Беларусь (за исключением случаев наследования земельного участка);

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

- при конфискации земельного участка;

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

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

Общая норма о защите прав землепользователей, в том числе собственников земельных участков, содержится в ст. 86 Кодекса о земле, определяя, что нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства. В ст. 86 Кодекса о земле содержатся только правила о судебном рассмотрении споров, связанных с возмещением убытков, и о возможности альтернативного обжалования решений государственных органов и должностных лиц, а также иных действий (бездействий) этих органов и должностных лиц в вышестоящие государственные органы, вышестоящему должностному лицу и (или) в суд.

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

1) признания права собственности на земельный участок;

2) восстановления положения, существовавшего до нарушения права;

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

4) признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, установления факта ничтожности сделки и применения последствий ее недействительности;

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

6) самозащиты права;

7) присуждения к исполнению обязанности в натуре;

8) возмещения убытков;

9) взыскания неустойки;

10) компенсации морального вреда;

11) прекращения или изменения правоотношения;

12) неприменения судом противоречащего законодательству акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления.

Возмещение убытков как способ защиты прав землепользователей предусматривается нормами земельного и гражданского законодательства. Ст. 90 Кодекса о земле регламентирует возмещение убытков, причиняемых:

- изъятием или временным занятием земельных участков,

- сносом расположенных на земельных участках объектов недвижимого имущества,

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

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

1) при изъятии земельных участков для государственных нужд – землепользователям возмещаются убытки и производится выкуп земельных участков по кадастровой стоимости на момент выкупа. Альтернативой возмещения убытков является предоставление равноценного земельного участка, т.е. земельного участка, кадастровая стоимость которого равна кадастровой стоимости изымаемого земельного участка;

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

**Тема 6. Правовые формы использования земель**

Как известно, в гражданском праве гражданские права делятся на вещные и обязательственные. В земельном праве вещные права – это одна из форм реализации отношений земельной собственности.

 Господствующим является право собственности, так как собственник имеет полный набор прав по владению, пользованию и распоряжению землей. Но наряду с правом собственности земля может принадлежать и на иных правовых титулах. К ним относятся право пожизненного наследуемого владения, и право пользования землей.

Право землевладения и землепользования самостоятельные, сложные правовые институты, которые регулирует условия использования несобственной земли.

1. Право землевладения, как и землепользование - производные права от права собственности на землю.
2. Право землевладения и землепользования - ограниченные права на землю. Содержание этих прав - это правомочие владения и пользования. Правомочие распоряжения, как правило, отсутствует, кроме случаев, установленных законодательством или договором с собственником. Т.е. вещные права зависят от правомочий собственника при распоряжении земельным участком.
3. Субъектов права землевладения и землепользования отличает меньший круг прав и сопровождается возложением дополнительных обязанностей, ограничений в порядке использования земли.

Но это не означает, что эти права полностью зависят от права собственности. Они обладают определенной самостоятельностью. Лицо, обладающее вещными правами на земельный участок, не подчиняется собственнику, имеет право на защиту от его вмешательства.

Объектом вещных прав также является земельный участок, индивидуально-определенный и имеющий свой правовой статус.

**Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.**

Впервые институт права пожизненного наследуемого владения землей появился в 1989 году в связи с принятием Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик. В дальнейшем он был закреплен в Кодексе Рес­публики Беларусь о земле 1990 г., 1999 г. и сохранил свое существование в Кодексе Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г.

Законодательством предусмотрен один вид владения землей — это пожизненное наследуемое владение землей, которое в соответствии со ст. 217, 262 ГК Республики Беларусь относится к вещным правам на имущество. На праве пожизненного наследуемого владения землей могут предоставляться земельные участки, находящиеся в государст­венной собственности. **Таким образом, данное право является правовой формой использования государственных земель.**

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

**В объективном смысле –** совокупность правовых норм, определяющих круг правомочий землевладельцев, условия и порядок использования земли на праве землевладения, основания возникновения, изменения и прекращения этого права.

**В субъективном смысле –** правомочия конкретного землевладельца.

Согласно с. 16 КоЗна праве пожизненного наследуемого владения у граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь до вступления в силу настоящего Кодекса, земельные участки, право пожизненного наследуемого владения на которые перешло к ним в установленном порядке, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

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

строительства и обслуживания жилого дома - гражданам Республики Беларусь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе членам многодетных семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона;

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

ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа;

ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

коллективного садоводства;

дачного строительства;

народных художественных ремесел.

Земельные участки могут находиться в пожизненном наследуемом владении иностранных граждан и лиц без гражданства, если иное не установлено законодательными актами, в случае:

получения ими по наследству земельного участка, предоставленного наследодателю в пожизненное наследуемое владение;

предоставления им земельного участка, на котором расположены перешедшие им по наследству жилой дом, дача, в том числе не завершенные строительством и законсервированные в установленном законодательством порядке, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, садовый домик, зарегистрированная доля в праве собственности на эти объекты, если наследодателем не были оформлены документы, удостоверяющие права на земельный участок;

приобретения ими на основании гражданско-правовой сделки зарегистрированных долей в праве собственности на жилой дом, дачу, в том числе не завершенные строительством и законсервированные в установленном законодательством порядке, зарегистрированную организацией по государственной регистрации квартиру в блокированном жилом доме, садовый домик либо признания за ними в судебном порядке долей в праве собственности на эти объекты, если земельный участок, на котором расположены такие объекты, находится в пожизненном наследуемом владении;

приобретения ими в период брака с гражданином Республики Беларусь в общую совместную собственность жилого дома, дачи, в том числе не завершенных строительством и законсервированных в установленном законодательством порядке, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, садового домика либо зарегистрированных долей в праве собственности на эти объекты, если земельный участок, на котором расположены такие объекты, находится в пожизненном наследуемом владении, в том числе в случае последующего раздела совместно нажитого имущества в установленном законодательством порядке.

Законодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в пожизненное наследуемое владение.

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

Таким образом, право пожизненного владения не имеет ничего общего с правомочием владения как составляющего права собственности. Право пожизненного наследуемого владения имеет свои особенности.

1. Более узкий субъектный состав.

2. Оно отличается большей стабильностью. В отличие от права пользования, оно принадлежит владельцу в течение его жизни и может передаваться по наследству.

 3. Ограничивается вышеуказанными целями.

4. Земельные участки первоначально предоставляются из земель, находящихся в государственной собственности.

5. Право владения является платным. По содержанию оно приближается к праву собственности в силу возможности распоряжения - передачи по наследству.

5. В силу того, что сроки землевладения не установлены, оно является пожизненным.

6. Данное право является гарантированным. На него распространяются гарантии права собственности в случае изъятия для государственных нужд.

**Право постоянного и временного пользования землей**

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

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

Право землепользования также можно рассматривать с нескольких точек зрения.

С объективной точки зрения или как институт – совокупность правовых норм, регулирующих отношения землепользования.

С субъективной точки зрения – совокупность прав и обязанностей землепользователя, преследующего цель получения результатов, доходов от земли.

Выделяют следующие **виды пользования землей**по сро­кам пользования:

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

2) временное пользование.

**По субъектам** – право землепользования физических лиц и право землепользования юридических лиц.

**Статья 16. Постоянное пользование земельными участками**

На праве постоянного пользования у юридических лиц могут находиться земельные участки:

предоставленные юридическим лицам до вступления в силу настоящего Кодекса;

право постоянного пользования на которые в установленном порядке перешло к государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству;

предоставленные в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи.

2. Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

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

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

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

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

юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, - для ведения лесного хозяйства;

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

юридическим лицам - для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), строительства и обслуживания общежитий, гаражей и автомобильных стоянок;

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

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

юридическим лицам Республики Беларусь - в связи с реконструкцией существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется увеличение размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

юридическим лицам Республики Беларусь - для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса на территории г. Минска, областных центров, Брестского, Витебского, Гомельского, Гродненского, Минского и Могилевского районов;

участникам совместного домовладения, организациям застройщиков, товариществам собственников, организациям, управляющим общим имуществом совместного домовладения, уполномоченным лицам по управлению общим имуществом совместного домовладения - для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в которых возникли (возникнут) отношения по совместному домовладению;

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

3. Законодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков в постоянное пользование.

**Статья 18. Временное пользование земельными участками**

На праве временного пользования у граждан, юридических лиц Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу настоящего Кодекса либо в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, а также у юридических лиц Республики Беларусь - земельные участки, право временного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь.

2. Во временное пользование земельные участки могут предоставляться:

2.1. лицам и для целей, указанных в пункте 2 статьи 17 настоящего Кодекса, - на срок до 10 лет, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

2.2. гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных - на срок до 10 лет;

2.3. гражданам Республики Беларусь, указанным в статье 53 настоящего Кодекса, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей - на срок до 10 лет;

2.4. государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 процентов акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству, для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина, для добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, - на срок, установленный законодательством об охране и использовании недр для указанных целей;

2.5. концессионерам на основании концессионных договоров - на срок до 99 лет в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства об охране и использовании земель и о концессиях;

2.6. частным партнерам на основании соглашения о государственно-частном партнерстве - на срок, предусмотренный соглашением о государственно-частном партнерстве.

3. Законодательными актами могут устанавливаться и иные случаи предоставления земельных участков во временное пользование.

**Аренда (субаренда) земельных участков** (ст. 18 КоЗ)

**Аренда земельных участков** – основанное на договоре временное пользование земельным участком. Аренда земли является разновидностью срочного землепользования. **Это единственный вид временного пользования, основанный на гражданско-правовом договоре. По этому признаку аренда земли относится к обязательственным правам на землю.**

Основу законодательного регулирования аренды земли составляет ГК Республики Беларусь и Кодекс о земле.

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

**Стороны договора** – арендатор и арендодатель.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются;

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

2) администрации свободных экономических зон - в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон в грани­цах данных зон. При необходимости администрация СЭЗ может осуществлять перевод земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делеги­рованы соответствующими областными, Минским город­ским и городскими (городов областного подчинения) ис­полнительными комитетами в соответствии с их компе­тенцией»

Владельцы и пользователи земельных участков не мо­гут передавать земельные участки в аренду. Арендатором земельных участков, находящихся в государственной соб­ственности, может быть любой субъект — иностранное государство, международные организации, юридические и физические лица как Республики Беларусь, так и ино­странных государств.

Это делает данный институт гибким применительно к различным субъектам. Однако законодательством могут устанавливаться определенные ограничения в зависимости от объекта аренды.

**В настоящее время законодательством предусмотрены особенности сдачи в аренду земельных участков.**

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

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

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

Аренда земель, находящихся в государственной собственности, по целям использования и видам земель не ограничивается. В аренду могут сдаваться земельные участки из любых категорий земель. Аренда земель, находящихся в частной собственности, может проводиться с соблюдением целевого назначения земельного участка.

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

1. для ведения сельского хозяйства - минимальный срок аренды земельного участка 10 лет (ст. 18 Кодекса о земле);

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

В отношении права аренды земельных участков можно отметить следующие особенности:

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

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

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

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

5. не допускается изменение целевого назначения арендуемого земельного участка.

**Понятие, принципы и защита права сервитута**

Прежде чем приступить к изложению понятия земельного сервитута, следует остановиться на общей характеристике понятия «ограничения (обременения) прав на земельный участок.

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

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

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

2) в границах охранных зон особо охраняемых природ­ных территорий;

3) на территориях, подвергшихся радиоактивному за­грязнению;

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

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

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

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

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

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

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

11) в охранных зонах геодезических пунктов;

12)в пределах территорий перспективного развития на­селенных пунктов;

13) на иных территориях в соответствии с законодатель­ными актами.

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

**Право ограниченного пользования чужим земельным участком – земельный сервитут** – появилось в законодательстве РБ после обновления гражданского и земельного законодательства. Концепция земельных сервитутов заимствована из римского права.

**Земельный сервитут** (ст.1 КоЗ) – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений (далее – линейные сооружения), обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

Землепользователь вправе требовать от землепользователя соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от землепользователя иного земельного участка установления земельного сервитута.

Обременение земельного участка земельным сервитутом не лишает землепользователя права владения, пользования и распоряжения этим участком.

Землепользователь земельного участка, обремененного земельным сервитутом, вправе, если иное не установлено законодательными актами, требовать от лица, в пользу которого установлен земельный сервитут, плату за пользование земельным участком, размер которой определяется по соглашению сторон, а при не достижении соглашения – судом.

Гражданское законодательство относит земельные сервитуты к числу вещных прав на землю. 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. Законный владелец участка сохраняет все права по владению, пользованию и распоряжению своим земельным участком.

Земельный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка. В случае не достижения соглашения об установлении и (или) условиях земельного сервитута спор разрешается судом по иску заинтересованного лица.

Земельный сервитут может устанавливаться на определенный срок **(срочный земельный сервитут)** и на неопределенный срок **(постоянный земельный сервитут).** Если в договоре о земельном сервитуте или постановлении суда об установлении земельного сервитута срок его действия не указан, земельный сервитут считается постоянным.

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

Земельный сервитут прекращается:

по истечении срока действия земельного сервитута;

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

по постановлению суда;

по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

**Праву земельного сервитута присущи следующие прин­ципы:**

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

2) обременение сервитута ложится на земельный уча­сток, принадлежащий субъекту на вещном праве;

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

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

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

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

2) восстановлением положения, существовавшего до нарушения права сервитута;

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

4) возмещением причиненных убытков.

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

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

**Таким образом, особенности сервитута сводятся к следующему:**

1. Право сервитута возникает от безысходности. Если существует возможность обеспечить эксплуатацию земельного участка не затрагивая прав соседних землепользователей, то сервитут не возникает.
2. Право сервитута предоставляет только собственник земли.
3. Право сервитута не может быть предметом сделок.
4. Право сервитута не порождает у лица в интересах которого устанавливается сервитут, прав на земельный участок.
5. Земельный сервитут является платным видом землепользования.
6. Основанием возникновения сервитута является договор.
7. Как правило, сервитут устанавливается на определенный срок и после устранения причин в целях, которых он был установлен, прекращается.
8. Являясь вещным правом, сервитут защищается способами для них предусмотренными.

**Использование земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, размещения геодезических пунктов**

Земельное законодательство допускает в ряде случаев законное использование юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями чужих земельных участков без их изъятия у землепользователей, а также занятие земель в публичных целях. К таким случаям можно отнести:

- использование земельных участков для изыскательских работ,

- использование земельных участков для строительства линейных сооружений,

- использование земельных участков для размещения геодезических пунктов.

Узкоцелевой характер этого вида использования земли роднит его с земельными сервитутами.

Оно осуществляется на условиях временного занятия земельных участков.

Кодекс о земле предоставляет право юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим изыскательские работы, проводить эти работы на землях всех категорий, если при этом не требуется изъятие земельного участка у землепользователя.

Изыскательские работы – это работы, осуществляемые на местности в целях сбора информации о поверхности земли и (или) недрах для проектирования объектов, разработки месторождений полезных ископаемых и в иных целях. Для получения разрешения на производство изыскательских работ необходимо обратиться в сельский, поселковый, районный, городской исполком.

Срок действия такого разрешения не должен превышать 1 года. Необходимым условием получения разрешения является согласование с землепользователем, на земельном участке которого планируется производство таких работ.

Общим правилом является обязанность субъектов, проводящих изыскательские работы, привести за свой счет земельные участки, на которых производились обозначенные работы, в пригодное для использования по целевому назначению состояние. Данная обязанность выполняется либо в ходе производства работ (если это возможно по технологии производства работ), либо в течение 1 месяца после завершения работ (если это невозможно в ходе производства работ). Из данного месячного срока исключен период промерзания почвы.

Землепользователям предоставлено право требовать возмещения убытков в случае производства на их земельных участках изыскательских работ, которые по своей технологии требуют временного размещения на участках строений, оборудования, техники. Данное право может быть реализовано, если данное размещение ограничивает полностью или частично использование этих земельных участков землепользователями.

Не требуется также изъятия и предоставления земельных участков для строительства, реконструкции или капитального ремонта подземных линейных сооружений, если оно производится в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубки древесно-кустарниковой растительности.

**Субъекты** - юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие изыскательские работы.

**Объекты -** могут проводить эти работы на **землях всех категорий** без изъятия земельных участков у землепользователей.

Использование земельных участков для изыскательских работ имеет административно-правовую природу. Это право возникает **на основании разрешения** на проведение изыскательских работ, которое выдается Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами.

Изъятия земельного участка у основного землевладельца, землепользователя и собственника 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. Этим данный вид землепользования отличается от других видов временного землепользования.

Разрешение на проведение изыскательских работ на земельных участках выдается на срок **не более одного года** по согласованию с землепользователями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

**Таким образом, право землепользования имеет следующие особенности:**

 1. Право землепользования основывается на двух правомочиях - владении и пользовании. Круг прав по владению и пользованию у землепользователя значительно уже, чему владельца. При этом права и обязанности землепользователя устанавливаются законом.

2. Более широкий круг субъектов: как физические, так и юридические лица, индивидуальные предприниматели.

3. Более узкий круг оснований приобретения данного права: решение компетентного органа, договор.

4. Меньшая стабильность отношений землепользования. Передача по наследству не предусмотрена. Прекратиться может по решению органа.

5. Право землепользования характеризуется устойчивостью, целевым характером, платностью.

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

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

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

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

3) наследование земельных участков.

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

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

1) добровольный отказ от земельного участка,

2) изъятие земельного участка для государственных нужд,

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

4) неуплата земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

5) использование земельного участка не по целе­вому назначению;

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

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

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

9) неосуществление мероприятий по охране зе­мель;

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

11) совершение землепользователем сделок купли-про­дажи, мены, дарения, аренды, ипотеки и др.

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

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

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

**Право временного пользования земельным участком пре­кращается:**

- в случае добровольного отказа от земельного участка;

- при изъятии земельного участка для государственных нужд;

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

- в случае совершения землепользователем сделок, ку­пли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки и др.,

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

- при использовании земельного участка не по целево­му назначению;

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

- при неосуществлении мероприятий по охране земель,

- при утрате гражданства Республики Беларусь;

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

- в иных случаях, предусмотренных законодательны­ми актами.

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

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

Помимо оснований, предусмотренных земельным законодательством, право аренды (субаренды) прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством и договором аренды. В данном случае очевидно влияние частно-правовых начал в арендных правоотношениях.

Земельный сервитут прекращается:

- по истечении срока действия земельного сервитута;

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

- по постановлению суда;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

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

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

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

1) самостоятельно осуществлять землепользование;

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

3) использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, обще­распространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель)

4) возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные ка­питальные строения (здания, сооружения);

5) проводить в установленном законодательством по­рядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объ­екты;

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

7) добровольно отказаться от земельного участка;

8) требовать установления или прекращения земельно­го сервитута.

Землепользователи имеют и иные права, предусмот­ренные законодательством.

**Землепользователи обязаны:**

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

2) осуществлять мероприятия по охране земель, преду­смотренные законодательством;

3) своевременно вносить плату за пользование земель­ными участками;

4) осуществлять благоустройство земельных участков;

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

6)не нарушать права иных землепользователей;

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

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

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

**Тема 6. Правовое регулирование оборота земельных участков**

**Понятие и особенности совершения сделок с земельными участками. Отчуждение земельных участков**

В соответствии со ст. 61 Кодекса о земле земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки и переходить по наследству в соответствии с гражданским законодательством с учетом ограничений, установленных настоящим Кодексом, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются при сохранении целевого назначения земельных участков, а также при наличии документов, удостоверяющих права на эти участки, и согласия собственника земельного участка - в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

Действующий Кодекс о земле различает две группы сделок относительно земельных участков:

- первую группу составляют сделки, совершаемые непосредственно с земельными участками, к которым можно отнести куплю-продажу земельных участков, дарение, обмен, аренду, ипотеку и т.п.;

- вторую группу составляют сделки, совершаемые с правами на земельные участки, что отчетливо просматривается на примере сделок, совершаемых с правом аренды земельного участка, например, по предоставлению права аренды земельных участков в залог, внесению права аренды земельного участка в уставный фонд хозяйственного общества или товарищества и т.п.

Общие правила совершения сделок с земельными участками предусмотрены ст. 61 Кодекса о земле, к которым, в частности, относится запрет на изменение целевого назначения земельного участка при совершении сделки с земельным участком, обязательно наличие документа, удостоверяющего право на земельные участки.

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

В ст. 5 Кодекса Республики Беларусь о земле закреплен принцип единства судьбы земельного участка и распложенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений).

Системный анализ ряда иных статей Кодекса о земле позволяет сделать вывод о более широком содержании принципа единства, охватывающем взаимосвязь не только самого земельного участка и капитального строения как объектов гражданских прав, но и взаимосвязь иных вещных прав (кроме права собственности) на земельные участки с правами на капитальные строения

Сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, а также сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются в письменной форме в порядке, установленном гражданским законодательством, и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Сделки, совершенные с несоблюдением формы или требования о государственной регистрации сделок с земельными участками, являются ничтожными и влекут за собой последствия их недействительности, предусмотренные гражданским законодательством.

К ничтожным относятся также следующие сделки с земельными участками или правами на них:

- если отсутствуют документы, удостоверяющие права на земельные участки,

- если совершается сделка с земельным участком, предоставленным в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование или в аренду (за исключением допускаемых законодательством сделок с правом аренды земельного участка).

Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании либо аренде (за исключением договоров субаренды земельных участков), недействительны.

Предметом купли-продажиявляется обособленный зе­мельный участок, принадлежащий субъекту на праве част­ной собственности. На продаваемый земельный участок субъект должен иметь свидетельство (удостоверение) о го­сударственной регистрации.

Граждане, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским (городов областного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетам, а также отчуждать (продавать, дарить, передавать под выплату ренты, обменивать) гражданам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Негосударственные юридические лица Республики Беларусь, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки областным, Минскому городскому, городским (городов областного подчинения), районным исполнительным комитетам либо отчуждать (продавать, обменивать) только негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, а также совершать иные сделки в соответствии с законодательными актами.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями. Жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения (здания, сооружения), а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности, кроме случаев продажи жилых домов, дач, садовых домиков и иных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на снос.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, могут отчуждаться сельскому, поселковому исполнительному комитету либо гражданину Республики Беларусь, зарегистрированному по месту жительства в сельском населенном пункте, поселке городского типа, где расположены отчуждаемые земельные участки, при условии сохранения их целевого назначения.

Отчуждение (купля-продажа, мена, дарение, рента) земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), запрещается, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения), за исключением:

отчуждения земельных участков областному, Минскому городскому, городскому (города областного подчинения), районному, сельскому, поселковому исполнительному комитету в соответствии с его компетенцией;

дарения гражданами земельных участков близким родственникам;

отчуждения земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями;

отчуждения земельных участков, приобретенных на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность.

Отчуждение земельных участков и расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений осуществляется одновременно, за исключением отчуждения указанных строений на снос.

Сторонами договора купли-продажиявляются продавец и покупатель. *Продавцом* выступает собственник земельного участка либо лицо, им уполномоченное. *Покупателем* земель­ного участка, находящегося в частной собственности граж­данина Республики Беларусь, может быть:

1) гражданин Республики Беларусь;

2) сельский, поселковый, городской и районный испол­нительный комитет.

При совершении сделки купли-продажи земельного участка продавец или покупатель не может изменить его целевое назначение и режим использования земель (водоохранные и санитарно-защитные зоны, право проезда по участку для технического обслуживания или ремонта зда­ний, сооружений, наземных и подземных коммуникаций и другие условия использования).

Цену и условия оплатыстороны определяют по догово­ренности. Вместе с тем, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

При предоставлении земельных участков в частную собственность по результатам аукциона их стоимость определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

За равноценные земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, находившихся в частной собственности, плата не взимается.

Что касается дарения земельных участков,находящихся в частной собственности, то здесь действуют общие пра­вила о купле-продаже участка с учетом безвозмездности сделки. Земельный участок, находящийся в частной собственности, также может быть предметом мены и ренты.

**Ипотека земельных участков. Залог права аренды земельного участка**

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков - предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком.

Не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности и предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут являться предметом ипотеки **только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.**

**Стоимость** земельного участка, находящегося в частной собственности, являющегося предметом ипотеки, **не может быть ниже его кадастровой стоимости.**

Предметом ипотеки не может быть земельный участок с расположенным на нем капитальным строением (зданием, сооружением), если на это строение в соответствии с гражданским процессуальным законодательством **не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.**

Право аренды земельных участков может являться предметом залога, если за право заключения договоров аренды земельных участков взималась плата.

Залогодателями земельных участков могут быть лица, у которых земельные участки находятся в частной собственности, а залогодателями права аренды земельных участков - арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата.

Залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков могут быть только банки, соответствующие требованиям, определяемым Президентом Республики Беларусь.

Земельный участок, на который установлена ипотека, остается в собственности залогодателя, а арендатор (залогодатель), право аренды на земельный участок которого является предметом залога, продолжает осуществлять использование земельного участка.

В случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства банк-залогодержатель имеет право от имени залогодателя произвести отчуждение земельного участка или права аренды земельного участка в порядке, установленном законодательством, и из вырученной суммы удовлетворить свои претензии к залогодателю.

При обращении взыскания на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на земельном участке, принадлежащем залогодателю на праве аренды, и их продаже с публичных торгов приобретатель капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений приобретает одновременно право аренды этого земельного участка.

**Наследование земельных участков**

Наследование земельных участков,находящихся в част­ной собственности, осуществляется по общим нормам гражданского права, с учетом нижеследующих особенностей.

Наследники земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, обязаны обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, **но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства.** Этот срок может быть продлен судом по заявлению наследника, **но не более чем на шесть месяцев,** если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права частной собственности на земельный участок (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

При принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя, либо доли в праве на этот участок лицами, **которым не перешли по наследству расположенные на этом земельном участке жилой дом,** зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, наследниками жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, дачи либо садового домика **этим лицам выплачивается в соответствии с постановлением суда денежная компенсация, равная кадастровой стоимости земельного участка либо доли в праве на этот земельный участок на момент открытия наследства.**

Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, может осуществляться по закону или по завещанию с учетом требований настоящей статьи.

Наследники земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении граждан, обязаны по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо в Минский городской, городской (города областного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду. Этот срок может быть продлен соответствующим местным исполнительным комитетом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком или за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

Земельный участок, находившийся в пожизненном наследуемом владении, на котором расположены перешедшие по наследству жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, наследуется лицами, к которым перешли по наследству эти жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик.

Таким образом, Кодекс о земле «жестко» регламентирует сроки оформления наследниками своих прав на унаследованные земельные участки.

Так, наследники земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, обязаны обратиться в соответст­вующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок по истечении установленного гражданским зако­нодательством срока для принятия наследства (общий срок - 6 месяцев со дня открытия наследства, специальные сроки установлены для случаев, перечисленных в пункте 2 и 3 ст. 1071 ГК Республики Беларусь), но не позд­нее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства. Допускается продление данного срока по постановлению суда на основании заявления на­следника, но не более чем на шесть месяцев, если у наслед­ника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права частной собственности на земельный участок. К таким уважительным причинам, в частности, относится болезнь, отсутствие в Республике Беларусь. Наследник вправе указать иную уважительную причину.

При принятии по наследству земельного участка, на­ходившегося на праве частной собственности у наследода­теля, либо доли в праве на этот участок лицами, которым не перешли по наследству расположенные на этом земель­ном участке жилой дом либо квартира в блокирован­ном жилом доме, дача либо садовый домик, наследника­ми жилого дома либо квартиры в блокированном жилом доме, дачи либо садового домика этим лицам вы­плачивается в соответствии с постановлением суда денеж­ная компенсация, равная кадастровой стоимости земель­ного участка либо доли в праве на этот земельный участок на момент открытия наследства.

**Переход и сохранение права на земельный участок**

При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права на земельные участки, на которых они расположены.

При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках, или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды земельного участка на оставшийся срок аренды соответствующего земельного участка.

Не требуется принятие решения областного, Минского городского, городского (города областного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него в случае перехода права на расположенные на нем капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом не изменяются целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы. В этих случаях государственная регистрация перехода права на земельный участок осуществляется в установленном законодательством порядке на основании документов, представленных для осуществления государственной регистрации перехода права на такое капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение или доли в праве на данные объекты.

При переходе права на расположенное на земельном участке капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о его изъятии у прежнего землепользователя и предоставлении другому лицу. При изменении в указанных случаях вида вещного права на земельный участок соответствующий исполнительный комитет принимает решение о его изъятии у прежнего землепользователя и предоставлении другому лицу без изготовления проекта отвода этого участка.

При реорганизации юридического лица, у которого земельный участок находится в частной собственности либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам) в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом переходит право частной собственности либо аренды на земельный участок.

Если при реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, у которого земельный участок находится в частной собственности, создается государственное юридическое лицо, после принятия решения о реорганизации реорганизуемое юридическое лицо обязано обратиться в государственный орган, принявший решение о предоставлении земельного участка, с заявлением об изменении вида вещного права на земельный участок.

При разрушении капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия право на земельный участок, на котором находятся принадлежащие гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу разрушенные капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, сохраняется, если гражданин в течение одного года, а индивидуальный предприниматель, юридическое лицо в течение шести месяцев после такого разрушения в установленном порядке приступят к восстановлению разрушенных капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения либо возведению нового.

 По обоснованному заявлению гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица по решению государственного органа в соответствии с его компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства, этот срок может быть продлен, но не более чем на один год.

Ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, сохраняются при переходе права на этот земельный участок к другому лицу.

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

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

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

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

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

**Тема 7.** **Государственное регулирование в области использования и охраны земель**

Регулирование важнейших общественных отношений, в том числе и земельных, осуществляется с помощью различных правовых институтов и норм, организационного, экономического и иных механизмов.

Основным звеном организации и регулирования земельных отношений служит государство, поскольку земля, прежде всего, является публичным достоянием, обеспечивающим благополучие населения, кроме того, земля рассматривается как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности. Поэтому ведущей формой управления и регулирования общественных отношений в области использования и охраны земель является государственное управление.

Государственное управление землями является неотъемлемой составной частью государственного управления в целом и представляет собой урегулированную нормами права исполнительно-распорядительную деятельность государственных органов по организации рационального использования, охраны земель, обеспечению соблюдения земельного законодательства всеми субъектами земельных отношений.

Цель государственного управления – обеспечение рационального использования и охраны земель.

Объектом государственного управления являются все земли Республики Беларусь, независимо от форм собственности и правовых форм использования земли. Поэтому система государственного управления едина по отношению ко всем категориям и видам земель, распространяется на деятельность всех землевладельцев, землепользователей и собственников земли.

Ведущим принципами государственного управления землями являются: стабильность целевого назначения земель, сохранение сельскохозяйственных земель, недопущение их необоснованного перевода в иные категории, а также принцип устойчивого развития, который включает предоставление широких земельных полномочий местным исполнительно-распорядительным органам.

**Система и компетенция органов государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель.**

В соответствие со ст. 25 Кодекса Республики Беларусь о земле, государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу, иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон, государственное учреждение "Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень" в соответствии с их компетенцией, предусмотренной настоящим Кодексом и иными актами законодательства. Таким образом, заложенная в земельном законодательстве структура органов государственного управления землями исходит из установившейся в процессе подразделения данных органов на две катего­рии:

- органы общей компетенции;

- органы специальной компетенции.

К государственным органам общей компетенции отно­сятся:

Президент Республики Беларусь;

Совет Министров Республики Бе­ларусь;

местные исполнительные и распорядительные орга­ны.

Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

определяет единую государственную политику;

устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;

устанавливает порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам;

устанавливает случаи, когда запрещается изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для размещения объектов недвижимого имущества;

устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;

определяет требования к банкам, которые могут быть залогодержателями земельных участков, права аренды земельных участков, являющихся предметом соответственно ипотеки, залога;

осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь и законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- обеспечивает проведение единой государственной политики;

- утверждает региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства областей и обеспечивает их реализацию;

- утверждает перечень населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, расположенных на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, в границах которых земельные участки не подлежат предоставлению в частную собственность;

- устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

- устанавливает порядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

- устанавливает порядок определения размеров убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости либо землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, а также перечень организаций, осуществляющих определение размеров таких убытков, и порядок их возмещения;

- устанавливает порядок определения размеров потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства и их возмещения;

- устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;

- устанавливает порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;

- устанавливает порядок определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, предоставляемых в соответствии с законодательными актами без проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков, а также начальной цены предмета таких аукционов;

- утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

- в соответствии с решениями или по поручению Президента Республики Беларусь заключает договоры о приобретении земельных участков или принимает решения об изъятии и предоставлении земельных участков иностранным юридическим лицам и их представительствам, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам;

- осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с Конституцией Республики Беларусь, настоящим Кодексом, иными законами и актами Президента Республики Беларусь.

Местные исполнительно-распорядительные органы определены принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков; осуществляют государственный контроль за использованием и охраной земель; разрешают земельные споры и т.д.

К государственным органам **специальной компетенции** по управлению землями относятся те органы государства, которые специально уполномочены выпол­нять соответствующие управленческие функции.

Специальное государственное управление землями осуществляет Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь осуществляет возложенные на него полномочия непосредственно и (или) через свои территориальные органы и подчиненные организации.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

- проводит единую государственную политику;

- устанавливает порядок проведения работ по установлению (восстановлению) и закреплению границ земельных участков;

- обеспечивает разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц;

- устанавливает порядок проведения землеустройства, организует его проведение;

- устанавливает порядок информационного обеспечения и автоматизации землеустройства, в том числе средствами земельно-информационной системы;

- обеспечивает проведение мониторинга земель;

- обеспечивает ведение государственного земельного кадастра, в том числе кадастровой оценки земель, земельных участков;

- устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;

- устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;

- осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь осуществляет возложенные на него полномочия непосредственно и (или) через подчиненные ему организации.

**Организационно-правовые механизмы охраны и использования земель.**

Для обеспечения рационального использования и охраны земель существенное значение имеет наличие закрепленных в законодательстве средств, при помощи которых достигается результативное воздействие на общественные земельные отношения.

Основными организационно-правовыми механизмами в области рационального использования и охраны земель являютсяпланирование использования и охраны земель; мониторинг земель; распределение и перераспределение земель; учет земель и ведение государственного земельного кадастра; землеустройство; государственный контроль в области использования и охраны земель; государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними.

*Планирование* действий в целях обеспечения рационального использования и охраны земель предполагает разработку территориальных комплексных схем, программ, мероприятий в области земельных отношений. Планирование выступает традиционной мерой регулирования использования и охраны земель и позволяет обеспечить научно-обоснованное сочетание экологических, экономических, социальных интересов.

Интенсивный характер землепользования и особая роль земли как компонента природной среды определили потребность постоянного контроля за ее состоянием путем организации и ведения *мониторинга земель*. Мониторинг земель является видом мониторинга окружающей среды и предназначен для обеспечения органов государственного управления, граж­дан и юридических лиц сведениями о земле в целях орга­низации ее рационального использования и охраны, осу­ществления других мероприятий, связанных с использованием земель.

*Мониторинг земель* согласно ст. 1 КоЗ - система наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений состояния земель под воздействием антропогенных и (или) природных факторов. Организация проведения мониторинга земель осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета.

*Распределение и перераспределение земель*является важной функцией государственного управления землями в процессе осуществления которой определяется правовой режим земель. Распределение и перераспределение земель представляет собой совокупность действий государственных органов, направленных на возникновение, изменение, прекращение прав на землю.

Осуществление данной функции базируется на ряде важных принципов:

- предоставление земельных участков с учетом приоритетного использования земель сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственных нужд.

- предоставление земельного участка конкретному лицу осуществляется соответствующими органами в пределах их компетенции после его изъятия.

- земельные участки предоставляются с обязательным указанием целей, условий пользования и в оптимальных размерах.

- собственники, пользователи и владельцы земли имеют право выбора земельного участка, который предоставляется взамен изымаемого.

Правовыми формами осу­ществления этой функции являются предоставление и изъя­тиеземель. Предоставление и изъятие земель взаимосвязаны и рассматриваются как стороны одного процесса перераспределения. При его осуществлении государственные органы совершают совокупность действий, направленных либо на возникновение права пользования конкретным земельным участком у конкретных лиц (и соответственно на изъятие земли у прежних пользователей или из земель запаса), либо на прекращение права пользования земельными участками (и соответственно на передачу их другим лицам или возврат в земли запаса).

Являясь самостоятельными, но в то же время взаимосвязанными юридически значимыми процессами, возникающими по поводу одного и того же объекта, предоставление и изъятие земель регламентируется одним Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».

**Изъятие земельного участка** - установленные законодательством об охране и использовании земель юридические действия и техническая процедура прекращения прав на земельный участок по основаниям, определенным Президентом Республики Беларусь, настоящим Кодексом и иными законодательными актами.

*Государственный учет* земель ведется в форме кадастров. В соответствии со ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле *государственный земельный кадастр*  - совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков.

Государственный земельный кадастр состоит из единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь; единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; реестра цен на земельные участки; регистра стоимости земельных участков; реестра земельных ресурсов Республики Беларусь.

Ведение государственного земельного кадастра осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского и местных бюджетов.

Рациональное использование земель предполагает обеспечение такого использования, при котором учитываются географические, природно-климатические, ландшафтные и почвенные характеристики земель, потребности в создании комфортных и безопасных условий для проживания и жизнедеятельности населения в сочетании с интересами экономически эффективного землепользования, сохранения целостности земельных участков и предупреждение их дробления, охраны земель и других природных объектов, предупреждения опасных негативных изменений в их состоянии. Одним из средств обеспечения рационального землепользования являются мероприятия *по землеустройству территории*.

В соответствие со ст. 1Кодекса Республики Беларусь о земле з*емлеустройство* - комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель.

Как функция управления землями землеустройство включает систему мероприятий, реализация которых призвана обеспечить наиболее целесообразное, научно обоснованное, рациональное и эффективное землепользование. Объектами землеустройства являются земли Республики Беларусь, земельные контуры, а также земельные участки.

*Государственный контроль за использованием и охраной земель* – деятельность государственных органов, направленная на предотвращение, выявление и устранение нарушений законодательства об охране и использовании земель, осуществляемая в соответствии с законодательными актами (ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Основные задачи государственного контроля за исполь­зованием и охраной земель состоят в обеспечении соблюдения всеми гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами установленного порядка пользования земельными участками, а также иных правил и норм, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель. Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется областными, Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами непосредственно и (или) через свои землеустроительные службы, Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь и его территориальными органами, иными государственными органами.

Государственный контроль за использованием и охраной земель осуществляется в порядке, установленном законодательными актами.

*Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними.* Земельные участки относятся к категории недвижимого имущества (ст. 130 ГК). В соответствие со ст. 131 ГК государственной регистрации подлежат недвижимое имущество, права на него и сделки с ним.

Вопросы государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними получили комплексное правовое регулирование в Законе Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-3 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

**Экономико-правовое обеспечение охраны и использования земель.**

Регулирование охраны и использования земель выражается в сочетании административно-правовых средств воздействия с мерами экономического характера. К мерам экономико-правового обеспечения охраны и использования земель относятсяэкономическая оценка земель; плата за предоставление прав на землю; плата за пользование земельными участками; земельный налог и арендная плата; экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель.

*Кадастровая оценка земель,* земельных участков представляет собой определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством (ст. 1 Кодекса о земле).

*кадастровая стоимость земель* - расчетный показатель стоимости единицы площади земель в оценочной зоне, выделенной на землях, равноценных по стоимости;

*кадастровая стоимость земельного участка* - расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости земельных участков государственного земельного кадастра;

Организация проведения кадастровой оценки земель, земельных участков осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. Кадастровая оценка земель, земельных участков проводится за счет республиканского или местных бюджетов.

Кадастровая оценка земель, земельных участков проводится не реже чем через пять лет по инициативе Минского городского, городского (города областного подчинения), районного исполнительного комитета, если иное не установлено законодательными актами.

Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов утверждаются Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков.

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, предоставленных для ведения сельского, подсобного сельского хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Использование земли в Республике Беларусь является платным. В ст. 36 конкретизируется принцип платности землепользования, установленный ст. 5 Кодекса о земле в качестве основного принципа земельных отношений. Принцип платности использования земли имеет целью стимулировать рациональное использование, охрану и освоение земель, повышение плодородия почв, уменьшить разницу в социально-экономических условиях хозяйствования в разных регионах, на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах. Земельное законодательство Республики Беларусь в качестве форм платы за использование земли предусматривает земельный налог или арендную плату (правовая природа этих платежей различна: арендная плата – результат добровольного соглашения участников договора, налог – обязательный безусловный платеж, взимаемый государством с собственников, владельцев и пользователей).

Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель направлено на повышение заинтересованности землепользователей в сохранении и воспроизводстве плодородия почв, на защиту земель от негативных последствий хозяйственной и иной деятельности. Экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель включает: выделение средств из республиканского или местного бюджета для восстановления земель, нарушенных не по вине землепользователей; предоставление льготных кредитов; поощрение за улучшение качества земель, повышение плодородия почв и продуктивности земель лесного фонда, производства экологически чистой продукции и др.

**Тема 8. Распределение и перераспределение земель**

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

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

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

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

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

В Республике Беларусь земельные участки предоставляются:

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

2) индивидуальным предпринимателям на праве аренды;

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

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

Вид вещного права, на котором может быть предоставлен земельный участок, определяется в соответствии с законодательными актами в зависимости от целей его использования и субъекта.

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

По общему правилу, изъятие и предоставление земельных участков осуществляется:

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

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

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

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

5) **администрациями свободных экономических зон** - резидентам соответствующих свободных экономических зон в границах данных зон (если это право делегировано соответствующими областными, Минским городским и городскими (городов областного подчинения) исполкомами).

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

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

В данном вопросе предполагается рассмотрение общего порядка (административного) предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, на основании норм *Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (в ред. от 11.12.2009 г. № 624)* (далее – Указ № 667) и норм Кодекса о земле.

Общий порядок предполагает:

1. предварительное согласование места размещения зе­мельного участка для строительства объекта,

2. разработку проекта отвода данного участка и приня­тие на его основе решения об изъятии и предоставлении данного участка,

3. установление на местности границ предоставленного земельного участка, государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него.

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

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

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям - для ведения сельского, подсобного сельского хозяйства;

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

- государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных и распорядительных органов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства, - для ведения лесного хозяйства;

- религиозным организациям - для строительства мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;

- гражданам Республики Беларусь - для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах, за исключением городов Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно, Минска, Могилева. Без проведения аукциона земельные участки для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов предоставляются в городах Бресте, Витебске, Гомеле, Гродно, Могилеве гражданам Республики Беларусь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, а в г. Минске - только многодетным семьям (семьям, имеющим троих и более детей в возрасте до 23 лет, не вступивших в брак и проживающих совместно с родителями, включая обучающихся на дневных отделениях учреждений образования в других населенных пунктах и проходящих срочную военную службу по призыву, за которыми в соответствии с законодательством сохраняется право пользования занимаемыми родителями жилыми помещениями), состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные населенные пункты, на территории которых земельные участки для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов предоставляются по результатам аукционов либо без их проведения только гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Право на получение земельных участков гражданами Республики Беларусь как состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть реализовано только один раз;

- гражданам - для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов, огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством - для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

- садоводческим товариществам, гражданам - для ведения коллективного садоводства;

- гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, если требуется предоставление им другого земельного участка взамен изымаемого (в том числе взамен намеченного к изъятию и предоставлению этим лицам);

- гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при обращении за оформлением правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены принадлежащие им на праве собственности или ином законном основании капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные строения, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, а также на доли в праве собственности на эти объекты недвижимости;

- юридическим лицам - для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина;

- гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при оформлении правоудостоверяющих документов на приобретенные в установленном законодательством порядке земельные участки;

- резидентам свободных экономических зон - для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах;

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, предназначенных для производства товаров, выполнения работ, оказания услуг, за исключением строительства и обслуживания таких объектов в населенных пунктах с численностью населения свыше 50 тыс. человек согласно перечню, утверждаемому Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь, а также строительства автозаправочных станций. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполкомы вправе определять населенные пункты (части их территорий), иные территории, в пределах которых земельные участки предоставляются юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для указанной цели только по результатам аукционов;

- при необходимости занятия дополнительного земельного участка, если в ходе реконструкции существующего объекта без изменения его функционального назначения либо при выполнении проектно-изыскательских работ выяснилось, что для строительства объекта требуется земельный участок большего размера;

- при приобретении незавершенных незаконсервированных капитальных строений (кроме незавершенных жилых домов и жилых помещений), решение об отчуждении которых принято Президентом Республики Беларусь;

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям - для размещения объекта недвижимого имущества на территории Республики Беларусь, если строительство такого объекта (категории объектов) и юридические лица (их отдельные категории), индивидуальные предприниматели определены решением Президента Республики Беларусь либо программой, утвержденной Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь;

- собственникам имущества совместного домовладения, товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения - для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения;

- инвесторам и (или) организациям, в установленном порядке созданным в Республике Беларусь этими инвесторами либо с их участием, после заключения инвестиционного договора между инвестором и Республикой Беларусь и его регистрации в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь - для строительства объектов, предусмотренных инвестиционным проектом;

- по решению Президента Республики Беларусь в иных случаях.

Без проведения аукциона земельные участки для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах предоставляются гражданам Республики Беларусь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, по их желанию в пожизненное наследуемое владение, в частную собственность или в аренду, а не состоящим на учете нуждающихся, - в частную собственность или в аренду.

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

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

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

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

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

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

**Порядок передачи земельных участков в государственную собственность**

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

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

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

- местного исполнительного комитета;

- суда.

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

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

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

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

Аукционы по продаже земельных участков не получили широкого распространения, хотя Указ № 667 предусмотрел возможность продажи земельных участков в собственность не только гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов, но и негосударственным юридическим лицам. Вторая группа земельных аукционов по продаже права аренды получила самое широкое распространение, о чем свидетельствует их активная организация и проведение со стороны уполномоченных государственных органов. Ко второй группе относятся следующие аукционы:

- аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков;

- аукционы по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды;

- аукционы с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений;

Наибольший интерес для субъектов хозяйствования представляет именно вторая группа аукционов. Информацию о проводимых в республике аукционах в настоящий момент узнать достаточно просто: сводная информация, как правило, сосредоточена на сайте Госкомимущества – [www.gki.gov.by](http://www.gki.gov.by).

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

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

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

1. обязательно опубликование извещения в средствах массовой информации не позднее чем за 30 дней до даты проведения аукциона с указанием всей необходимой информации о предмете аукциона;
2. аукцион проводится при наличии двух и более участников;
3. участвовать в аукционе субъект имеет право при условии оформления пакета документов по перечню, указанному в извещении о проведении аукциона, и уплаты задатка (по общему правилу он составляет не более 10 процентов от начальной цены предмета аукциона);
4. допускается проведение повторных аукционов в отношении непроданных или снятых с аукциона объектов. При этом извещение о проведении повторного аукциона публикуется в отношении аукционов по продаже земельных участков и аукционов по аренде – *не ранее* чем за 7 рабочих дней до даты его проведения, аукционов по продаже недвижимости – *не менее* чем за 7 дней, аукционов на проектирование – *не ранее* чем за 7 календарных дней.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- не возместил затраты на организацию и проведение аукциона;

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

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

- не оплатил стоимость предмета аукциона;

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

- не заключил договор купли-продажи недвижимого имущества;

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

- не заключил договор аренды земельного участка.

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

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

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

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

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

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

4. *Аукционы на проектирование* – по результатам аукциона городской исполком заключает с победителем аукциона договор на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), а также договор аренды земельного участка. Что касается сроков, то Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), содержит норму, что договор на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и договор аренды земельного участка заключаются после выполнения условий, указанных в ч. 5 [п. 8](http://www.pravo.by/webnpa/text.asp?RN=P30700667#Заг_Утв_1&Point=8) Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утв. Указом № 667.

**Изъятие земельных участков для государственных нужд**

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

При необходимости изъятия земельного участка для государственных нужд, на котором расположены объекты недвижимого имущества граждан или организаций, местный исполком принимает решение о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества. При этом срок между принятием местным исполкомом решения о предстоящем изъятии земельного участка и решения об изъятии и предоставлении земельного участка не может быть менее 3 месяцев.

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

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

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

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

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

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

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

**Тема 9. Разрешение земельных споров**

В процессе использования земель могут возникнуть различные ситуации, когда действия участников земельных отношений или бездействие может нарушить чьи-то права и интересы. Возникающие при этом конфликты и представляют собой земельные споры.

*Земельный спор –* неразрешенный конфликт между субъектами земельных отношений (ст. 1 КоЗ).

Предметом земельного спора может выступать любая конфликтная ситуация по поводу земельного участка, его границ, размеров и т.д. Сторонамив земельном споре наряду с собственниками, землевладельцами, землепользователями могут выступать юридические и физические лица, индивидуальные предприниматели, нарушившие их права и законные интересы, а также государственные органы, которые приняли решение по земельным вопросам, вызвавшим несогласие со стороны истца.

Земельные споры имеют свою специфику, которую на них налагает объект, т.е. земля, которая выступает в качестве такового прямо или косвенно. Земельные споры могут быть классифицированы по различным основаниям: по объекту, субъекту, порядку рассмотрения и т.д.

Споры, возникающие по поводу предоставления земельных участков и возникновения прав на земельные участки, могут быть:

- по поводу нарушения порядка предоставления земельных участков;

- по поводу нарушения границ землепользований.

Споры, возникающие в процессе осуществления прав на использование земли. Землепользователь вправе обратится в суд, если создаются препятствия в процессе использования земли; имеет место вмешательство в хозяйственную деятельность землепользователя, т.е. нарушается право самостоятельно хозяйствовать на земле.

Споры, возникающие при изъятии земельных участков, могут быть по поводу незаконного изъятия земельного участка для государственных нужд либо по иным основаниям, предусмотренным законодательством;

Споры по поводу возмещения убытков, причиненных в ходе осуществления земельных правоотношений.

**Система и компетенция государственных органов по разрешению земельных споров**

Разрешение земельных споров является одним из способов защиты прав и интересов собственников, землевладельцев, землепользователей. При разрешении земельных споров проявляются властные правомочия государства в виде принуждения ответчика к совершению определенных положительных действий, направленных на признание права истца на земельный участок, пресечение действий, нарушающих интересы землепользователей и т.д.

Определить порядок разрешения споров, означает разрешить вопрос о подведомственности споров, вытекающих из земельных правоотношений. Изменения системы земельных отношений на основе введения права частной собственности и других прав на землю предопределили и изменения в вопросе подведомственности земельных споров. Земельные споры могут разрешаться в административном и (или) судебном порядке. Вопросам, связанным с разрешением земельных споров, посвящены ст.ст. 109-111 Кодекса Республики Беларусь о земле.

**Порядок разрешения земельных споров исполнительными комитетами**

Земельные споры рассматриваются Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами по заявлению одной из заинтересованных сторон в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Земельный спор должен быть рассмотрен не позднее 1 месяца со дня поступления заявления, а спор, не требующий дополнительного изучения и проверки, - не позднее 15 календарных дней. При необходимости проведения специальной проверки, запроса дополнительных материалов Минский городской, городской (города областного подчинения), районный исполнительный комитет, в который поступило заявление, может продлить указанный срок, но не более чем на 1 месяц, одновременно уведомив об этом заявителя.

Необходимые для рассмотрения земельного спора материалы подготавливаются Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом.

Для подготовки материалов по рассмотрению земельного спора Минский городской, городской (города областного подчинения), районный исполнительный комитет может образовывать комиссию в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Земельный спор рассматривается с участием заинтересованных сторон (их представителей), а также лиц, в интересах которых установлены ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, и иных заинтересованных лиц. Заинтересованные стороны и лица должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения земельного спора не позднее чем за 3 дня до его рассмотрения, а в случае образования Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора - о времени и месте ее заседания не позднее чем за 3 дня до заседания.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, заседание комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора и рассмотрение земельного спора откладываются, а течение срока рассмотрения земельного спора приостанавливается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для заседания комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора, а также для рассмотрения земельного спора.

Минский городской, городской (города областного подчинения), районный исполнительный комитет, рассматривающий земельный спор, принимает решение, предусматривающее порядок его исполнения и меры по обеспечению восстановления нарушенных прав землепользователей, которое не позднее 5 рабочих дней направляется каждой из сторон, участвовавших в земельном споре.

**Судебный порядок разрешения земельных споров**

Конституция Республики Беларусь каждому гражданину гарантирует защиту прав и свобод компетентным, независимым и беспристрастным судом.

Земельные споры могут разрешаться наряду с административным, и в судебном порядке. Заинтересованная сторона вправе обратиться по своему усмотрению в суд. Учитывая положения Кодекса Республики Беларусь о земле споры, рассматриваемые судом, можно разделить на две группы:

Споры, которые вправе рассматривать как исполнительный комитет, так и суд, т.е. споры с альтернативной судебной подведомственностью.

Споры, которые подведомственны только суду, т.е. споры с исключительной судебной подведомственностью. К ним относятся споры, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, споры между лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности, и споры, связанные с возмещением убытков (ст. 108 КоЗ).

**Тема 10. Ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель**

**Понятие и виды земельных правонарушений. Состав земельных правонарушений**

Основанием применения мер юридической ответственности, предусмотренных законодательством, является земельное правонарушение.

Земельное правонарушение – общественно опасное, противоправное деяние, посягающее на установленный земельный правопорядок и нарушающее нормы земельного законодательства, приводящее к негативным последствиям или создающее угрозу возникновения таких последствий и наказуемое по закону.

Сущность земельного правонарушения раскрывается через его состав: объект, субъект, объективная сторона и субъективная сторона. Отсутствие хотя бы одного из элементов состава правонарушения исключает возможность применения юридической ответственности.

Объект – закрепленные в законодательстве общественные отношения, возникающие по поводу использования и охраны земель. Предмет – отдельный земельный участок, часть земельного участка, права на землю.

Субъект - физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели.

Объективную сторону образует противоправное деяние (активное действие или бездействие).

Субъективная сторона выражается в наличии вины правонарушителя в форме умысла или неосторожности.

Земельное правонарушение как основание ответственности имеет особенности: оно во всех случаях проявляется в невыполнении требований земельного законодательства; составы земельных правонарушений содержатся в нормах земельного, гражданского, административного права, составы преступлений – в нормах уголовного права.

Земельные правонарушения могут быть классифицированы на виды по различным правовым основаниям. Выделяют земельные правонарушения, направленные против установленного порядка распоряжения землей; земельные правонарушения, направленные против требований целевого, рационального использования земель в различных областях производственной деятельности (сельское, лесное хозяйство); земельные правонарушения, состоящие в невыполнении или ненадлежащем выполнении экологических требований и др.

**Понятие и сущность юридической ответственности за нарушение земельного законодательства. Виды юридической ответственности за нарушение земельного законодательства**

Одна из основных функций права – поддерживать субъектов земельных правоотношений в русле правомерного поведения, и одним из рычагов, обеспечивающим это, является ответственность.

Юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства заключается в применении к нарушителям мер государственного принуждения и предусматривает возложение обязанности претерпевать неблагоприятные последствия, вызванные совершением земельного правонарушения. Наряду с общими признаками, юридическая ответственность за земельные правонарушения имеет свою специфику: нарушение, за которое применяется конкретный вид ответственности всегда связано с землей; связь с землей имеет различные формы (потрава посевов, непринятие мер по борьбе с сорняками и др.); различают юридическую ответственность традиционную и специальную (земельно-правовую).

Следует отметить, что Кодекс Республики Беларусь о земле не устанавливает перечень деяний, нарушающих земельное законодательство. Статья 112 Кодекса Республики Беларусь о земле предусматривает, что «лица, нарушившие законодательство об охране и использовании земель, несут ответственность, установленную законодательными актами». Таким образом, юридическая ответственность за нарушение земельного законодательства имеет следующую конструкцию: деяния, нарушающее земельное законодательство и правовые последствия такого нарушения, закреплены в административном, уголовном, гражданском законодательстве.

**Административная ответственность за нарушение земельного законодательства**

Административная ответственность выражается в применении мер административного взыскания за совершение земельного административного правонарушения – противоправного виновного деяния, за которое установлена административная ответственность.

Составы правонарушений в области использования и охраны земель, при совершении которых наступает административная ответственность, виды административных взысканий, налагаемых в случае совершения таких правонарушений, определены в КоАП Республики Беларусь. Составы правонарушений в области использования и охраны земель предусмотрены в главе 16 КоАП «Административные правонарушения против экологической безопасности, окружающей среды и порядка природопользования». В соответствии с КоАП, административная ответственность предусмотрена за: нарушение порядка использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению; нарушение порядка использования земли и требований по ее охране; порчу земель и т.д.

Субъектами административной ответственности могут быть физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, а также юридические лица.

За правонарушения в области использования и охраны земель применяются как правила, такие виды административных взысканий, как предупреждение, штраф.

Специально уполномоченными органами, которые имеют право рассматривать дела об административных земельных правонарушениях, выступают районные (городские) суды; хозяйственные суды; сельские (поселковые) исполнительные комитеты; органы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и др.

**Уголовная ответственность за нарушение земельного законода­тельства**

Уголовная ответственность наступает за правонарушения, имеющие большую общественную опасность и отнесенные к преступлениям. Составы преступлений в области использования и охраны земель определены в главе 26 УК «Преступления против экологической безопасности и природной среды» (ст. 269 УК «Порча земель»). Ряд составов находится в других главах, например, в гл. 33 «Преступления против порядка управления» - за самовольное занятие земельного участка (ст. 386 УК).

**Гражданско-правовая ответственнос­ть за нарушение земельного законодательства. Возмещение вреда, причиненного в результате правомерной деятельности**

Гражданско-правовая ответственность заключается в применении мер имущественного характера за земельные правонарушения.

Условиями наступления гражданско-правовой ответственности являются: противоправное поведении; виновность; наличие имущественного вреда; причинная связь между нарушением и последствиями.

Одной из мер гражданско-правовой ответственности является возмещение вреда, причиненного в результате нарушения земельного законодательства. Размер вреда, причиненного деградацией земель, определяется в соответствие с Указом Президента Республики Беларусь от 24 июня 2008 г. № 348 «О таксах для определения размера возмещения вреда, причиненного окружающей среде». При невозможности определить ущерб по таксам, убытки, причиненные земельным правонарушением, возмещаются по общим нормам гражданского законодательства.

Любая хозяйственная и иная деятельность, оказывающая воздействие на землю, в той или иной степени причиняет ей вред. Пределы допустимого негативного воздействия определяются государством. Согласно ч. 3 ст. 933 ГК вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законодательством. К таким случаям относятся: обязательные платежи за землепользование; возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства; возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов.

**Земельно-правовые меры воздействия к нарушителям земельного законодательства**

Самостоятельным видом ответственности за нарушение земельного законодательства является земельно-правовая ответственность. В качестве земельно-правовых мер воздействия рассматриваются специальные санкции, которые применяются к правонарушителям в порядке, установленном земельным законодательством. Земельно-правовая ответственность может применяться наряду с традиционными видами ответственности (административной, уголовной, гражданско-правовой) или самостоятельно.

В качестве земельно-правовых мер воздействия земельное законодательство предусматривает: изъятие земельного участка; возврат самовольно занятых земельных участков (ст. 87 Кодекса о земле).

**Тема 11. Правовая охрана земель**

Важным институтом земельного права и элементом организационно-правового механизма рационального использования земель является их охрана. Согласно ст. 1 Кодекса о земле *охрана земель* представляет собой систему мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель. *Деградация земель* рассматривается как процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия. Соответственно, *деградированные земли* – земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению.

Правовая охрана земель – система мер, закрепленных в законодательстве, направленных на сохранение, восстановление и улучшение состояния земель.

Содержание правовой охраны земель определено в ст. 106Кодекса о земле. Содержание включает основные мероприятия, предъявляемые к землепользователям, которые они должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков: благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки; сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель; защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий; предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками; сохранять торфяно-болотные почвы при использовании сельскохозяйственных земель, предотвращать процессы минерализации торфяников; проводить консервацию деградированных земель, если невозможно восстановить их исходное состояние; восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли; снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством.

Мероприятия по охране земель должны включаться:

в региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования, проекты внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства и иную землеустроительную документацию;

в проектную документацию на размещение, строительство, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию и снос объектов промышленности, транспорта, связи, обороны, коммунального, лесного, водного и сельского хозяйства, а также иных объектов, оказывающих воздействие на землю;

в проектную документацию по мелиорации земель;

в технические нормативные правовые акты, устанавливающие технические требования к технологическим процессам, непосредственно связанным с использованием земель в хозяйственной и иной деятельности.

Финансирование мероприятий по охране земель осуществляется за счет собственных средств землепользователей, средств республиканского и местных бюджетов, направляемых на эти цели в соответствии с законодательством, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Для оценки состояния земель устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемическом благополучии населения, об охране окружающей среды нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ в почве.

Особенности охраны земель отдельных категорий и видов земель определяются в соответствии с законодательством.

**Правовая охрана земель в процессе хозяйственной деятельности**

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, хозяйственная и иная деятельность которых непосредственно связана с использованием земель или вредным воздействием на них, осуществляют мероприятия по охране земель в соответствии с утвержденными ими планами, согласованными с территориальными органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Планы по охране земель должны содержать сведения о гарантированных объемах и источниках финансирования мероприятий по охране земель.

 **Правовое регулирование рекультивации земель**

Одним из мероприятий по охране земель является рекультивация нарушенных земель. Под рекультивацией понимается комплекс мероприятий и технологических процессов, направленных на восстановление продуктивности земель (искусственное восстановление плодородия почвы и растительного покрова после их техногенного нарушения).

Передача рекультивированных земель для использования их по назначению осуществляется в соответствие с Положением о порядке передачи рекультивированных земель землевладельцам, землепользователям субъектами хозяйствования, разрабатывающими месторождения полезных ископаемых и торфа, а также проводящими геологоразведочные, изыскательские, строительные и иные работы, связанные с нарушением почвенного покрова.

**Правовое регулирование мелиорации земель. Правовой режим мелиорированных земель**

Правовые основы мелиорации земель определяет Закон Республики Беларусь «О мелиорации земель» от 23 июля 2008 г.

Мелиорация земель – деятельность, направленная на коренное улучшение земель с целью обеспечения создания и поддержания оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений, путем проведения мелиоративных мероприятий.

В качестве мелиоративных мероприятий рассматриваются – строительство, реконструкция, эксплуатация (обслуживание) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, создание защитных насаждений, проведение гидротехнических, культуртехнических, агролесомелиоративных, противоэрозионных и иных мероприятий, обеспечивающих создание и поддержание оптимальных для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв, осуществляемых в соответствии с проектной документацией по мелиорации земель.

Мелиорированные земли – земли, на которых проведены мелиоративные мероприятия. Закон устанавливает ограничения и запреты на хозяйственную и иную деятельность на мелиорированных землях. В частности предусматривается, что размещение и строительство зданий и сооружений на мелиорируемых (мелиорированных) землях, а также осуществление хозяйственной и иной деятельности не должны ухудшать водный, воздушный, тепловой, питательный режимы почв на мелиорируемых (мелиорированных) землях, а также препятствовать эксплуатации (обслуживанию) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

На мелиорированных землях размещение и строительство не связанных с мелиорацией земель зданий и сооружений осуществляются по согласованию с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем.

На введенных в эксплуатацию объектах мелиорации земель запрещается ухудшать водный, воздушный, тепловой, питательный режимы почв; устраивать перемычки, скотопрогоны и другие устройства на каналах без согласования с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем; распахивать земли ближе 2 метров от начала откоса канала на водоприемниках и магистральных каналах и 1 метра от начала откоса канала на коллекторах и осушителях; самовольно устраивать водозаборы из мелиоративных каналов, водохранилищ и прудов; самовольно открывать и закрывать затворы гидротехнических сооружений и т.д.

В соответствие с законодательством об охране и использовании земель в рамках ведения государственного земельного кадастра осуществляется учет мелиорированных земель, а также осуществляется мониторинг мелиорированных земель, который является составной частью мониторинга земель и осуществляется в соответствии с законодательством об охране окружающей среды.

**Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства**

С целью сохранения сельскохозяйственных земель и земель лесного фонда земельное законодательство предусматривает возмещение потерь сельскохозяйственного производства.

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, связанные с изъятием земельных участков из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и (или) лесного хозяйства, а также связанные без изъятия земельных участков со строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) подземных линейных сооружений, осуществляемым в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубки древесно-кустарниковой растительности (насаждений), возмещаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, в доход республиканского бюджета.

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются независимо от возмещения убытков причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, лицами которым предоставляются изымаемые земельные участки, либо разрешается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений.

Средства, поступающие от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, используются для освоения земель, не используемых в сельском хозяйстве, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель, для землеустройства и оснащения землеустроительной и геодезической службы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, а также для осуществления комплекса мероприятий, направленных на охрану, защиту и воспроизводство лесов.

Основным специальным нормативным правовым актом, регламентирующим порядок возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства является Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667», которым утверждены: Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства и Положение о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства.

**Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению**

Территория радиоактивного загрязнения – это часть территории Республики Беларусь, на которой в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС возникло долговременное загрязнение окружающей среды радиоактивными веществами.

Специальным нормативным правовым актом, определяющим правовой режим территорий и земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению, является Закон Республики Беларусь «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС» от 12 ноября 1991 г.

Земли, расположенные на территориях радиоактивного загрязнения, на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей республиканским допустимым уровням содержания радионуклидов или межгосударственным экономическим соглашениям признаются радиационно-опасными. Данные земли, в зависимости от плотности загрязнения почв радионуклидами и степени воздействия радиации на человека, исключаются из хозяйственного пользования либо на них вводятся ограничения хозяйственной деятельности.

Радиационно-опасные земли, которые в установленном порядке исключаются из хозяйственного пользования ввиду непригодности их использования по основному целевому назначению, выделяются, как *земли отчуждения* и могут быть изъяты в установленном порядке у собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей. На указанных землях могут проводиться научно-исследовательские работы, работы по локализации и утилизации радиоактивных отходов и другие виды работ, определенные Советом Министров Республики Беларусь или международными договорами.

Радиационно-опасные земли, не отнесенные к землям отчуждения, переводятся в разряд земель ограниченного хозяйственного использования. На указанных землях допускается хозяйственная деятельность в порядке и на условиях, установленных законодательством.

Отнесение земель к категории радиационно-опасных и перевод их в разряд земель отчуждения либо ограниченного хозяйственного пользования осуществляются Советом Министров Республики Беларусь с учетом данных о плотности загрязнения почв радионуклидами, радиометрических исследований получаемой на них продукции и об эффективных дозах облучения.

Исключение земель из категории радиационно-опасных и перевод их в хозяйственное пользование в соответствии с основным целевым назначением, исключение земель из разряда земель отчуждения и перевод их в разряд земель ограниченного хозяйственного пользования производятся в установленном порядке по решению Совета Министров Республики Беларусь после их комплексного обследования и экспертных заключений.

Следует обратить внимание, что на собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей, имеющих земельные участки на территориях радиоактивного загрязнения, налагается дополнительный круг обязанностей. Они обязаны проводить в соответствии с рекомендациями комплекс специальных агрохимических, агротехнических, агромелиоративных, лесохозяйственных и других мероприятий, направленных на снижение поступления радионуклидов в производимую продукцию.

**Экологические требования по использованию и охране земель. Правовая охрана окружающей среды и компонентов природной среды в процессе землепользования. Нормирование вредных воздействий на почву**

Земля как объект правового регулирования представляет собой компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственную материальную основу хозяйственной и иной деятельности. Являясь компонентом природной среды, земля выполняет экологические, экономические, социальные функции, с учетом которых осуществляется правовое регулирование.

С целью обеспечения устойчивого развития окружающей среды необходимо осуществлять комплекс мероприятий по охране окружающей среды в целом и входящих в нее компонентов природной среды. Выполнение мероприятий по охране окружающей среды и компонентов природной среды, в том числе земель возлагается на субъектов, которые осуществляют хозяйственную и иную деятельность, влияющую на состояние окружающей среды в виде требований экологической безопасности.

Согласно ст. 1 Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» под экологическими требованиями понимаются предъявляемые к хозяйственной и иной деятельности обязательные условия, ограничения или их совокупность, установленные законами, иными нормативными правовыми актами, в том числе техническими нормативными правовыми актами, нормативами в области охраны окружающей среды. Такие требования определены главой 6 Закона «Об охране окружающей среды» по всем направлениям экономической деятельности: архитектурная, градостроительная и иная строительная деятельность; эксплуатация объектов энергетики; сельскохозяйственная деятельность; мелиорация; обращение с отходами и др. Так, например, согласно ст. 41 Закона «Об охране окружающей среды» юридические лица и граждане, осуществляющие эксплуатацию объектов сельскохозяйственного назначения, обязаны выполнять мероприятия по охране земель (включая почвы), недр, вод, атмосферного воздуха, лесов, объектов растительного и животного мира, особо охраняемых природных территорий, типичных и редких природных ландшафтов. При осуществлении мелиорации земель, размещении, проектировании, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию и эксплуатации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений юридические лица и индивидуальные предприниматели должны принимать меры по обеспечению водохозяйственного баланса и экономному использованию вод, охране земель (включая почвы), лесов, объектов растительного и животного мира, а также предупреждению иного вредного воздействия на окружающую среду при осуществлении мелиоративных мероприятий. Мелиорация земель не должна приводить к ухудшению состояния окружающей среды, нарушению устойчивого функционирования естественных экологических систем (ст. 42 Закона «Об охране окружающей среды»).

Экологические требования детализируются в специальном законодательстве. Земельное законодательство устанавливает обязанности землепользователей, осуществляющих землепользование.

Для оценки состояния земель устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемическом благополучии населения, об охране окружающей среды нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ в почве.

**Тема 12. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения**

Общая площадь земель, находящаяся в сельскохозяйственном обороте, составляет почти 9 млн га, или более 40 % территории страны. В структуре сельхозугодий более 60 % приходится на пахотные земли. В пользовании сельхозорганизаций находится почти 8 млн. га земель. Около половины пахотных земель отведено под зерновые и зернобобовые культуры, около трети — под производство кормов, остальное занимают картофель, овощи и лен. Согласно кадастровой оценке, средняя бальность пашни составляет лишь немногим более 30 баллов по 100-балльной шкале.

 Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения как родового объекта характеризует их в качестве категории земель. Согласно кодексу, на категории делятся все земли РБ. Вне категории нет земель. Категории земель выявляются в ходе ведения государственного земельного кадастра на всей территории республики, а также в ходе изъятия и предоставления земель, когда происходит перевод земель из одной категории в другую, а также отнесение земель к той или иной категории, осуществляемые органами местного самоуправления.

 Особенность правового режима земель сельскохозяйственного назначения характеризуется тем обстоятельством, что данные земли выполняют экономико-производственную функцию и выступают в качестве основного средства производства продуктов питания, кормов для животных и сырья для промышленности.

 Поэтому на субъектов сельскохозяйственного землепользования возлагается дополнительный круг обязанностей, направленных на восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли, на защиту земель от водной и ветровой эрозии и т.д. За неисполнение этих обязанностей наступают дополнительные меры юридической ответственности.

Земельным законодательством устанавливается особый порядок изъятия земель сельскохозяйственного назначения, а также порядок возмещения потерь и убытков сельскохозяйственного производства.

Землями сельскохозяйственного назначения согласно ст. 6 Кодекса Республики Беларусь о земле признаются земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства.

Особенность правового режима земель сельскохозяйственного назначения выражается и в том, что большая часть этих земель находится в государственной собственности. Поэтому для земель сельскохозяйственного назначения установлен особый правовой режим, имеющий целью как охрану и повышение плодородия почв, так и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота.

Несмотря на единство цели – нужды сельского хозяйства земли сельскохозяйственного назначения по своему составу неоднородны. Они делятся на 2 группы в зависимости от характера использования на *сельскохозяйственные земли* – земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли (эти земли представляют собой наиболее ценную часть сельскохозяйственных земель) и *иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства –* земли, занятые объектами, обеспечивающими ведение сельскохозяйственного производства (фермы, подъездные пути и т.д.).

“Чисто“ сельскохозяйственными землями (угодьями) являются земельные участки, используемые под выращивание сельскохозяйственных культур. Закон предъявляет особые требования и ответственность к содержанию и использованию этого вида сельхозземель. Так, не использование земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного производства, в течение года, за исключением случаев, вызванных стихийными бедствиями, периода мелиоративного строительства, является основанием для прекращения права собственности, землевладения и землепользования.

 “Чисто” сельскохозяйственные угодья можно подразделить на биоценозы (естественные угодья) – не подвергнутые культивированию пастбища, луга и т. п., и агроценозы (окультуренные человеческим трудом) – пашня, многолетние насаждения, мелиорированные пастбища и другие сельхозугодья.

По природно-историческим факторам, характеру использования сельскохозяйственные земли делятся на виды: пахотные земли; залежные земли; земли под постоянными культурами; луговые земли.

Часть земель сельскохозяйственного назначения находится в фонде перераспределения земель предусмотренного ст. 9 Кодекса Республики Беларусь о земле. Фонд перераспределения земель формируется в целях планирования землепользования преимущественно из сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования или иного изменения могут использоваться более эффективно.

Исходя из местных условий фонд перераспределения земель формируется в порядке землеустройства в каждом районе районными исполнительными комитетами по предложению территориальных органов Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь преимущественно для целей: создания и развития сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств; развития населенных пунктов; создания и развития личных подсобных хозяйств граждан, строительства и (или) обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства; предоставления юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, низкопродуктивных сельскохозяйственных земель для лесоразведения; размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

В фонд перераспределения земель включаются также свободные (незанятые) земельные участки, находящиеся в населенных пунктах, на территории районов, включая садоводческие товарищества, дачные кооперативы, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства и которые включены в перечни свободных (незанятых) земельных участков в соответствии с законодательством.

Земли, земельные участки, включенные в фонд перераспределения земель, используются землепользователями до их изъятия и предоставления новым землепользователям в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Земли, земельные участки исключаются из фонда перераспределения земель районными исполнительными комитетами при изменении их целевого назначения, характера использования или ином изменении, позволяющем использовать земли, земельные участки более эффективно.

**Субъекты и правовые формы использования земель сельскохозяйственного назначения.**

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения в законодательстве раскрывается через регламентацию деятельности субъектов пользующихся такими землями. Круг субъектов сельскохозяйственного землепользования установлен Кодексом Республики Беларусь о земле, земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:

*- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям* - для ведения сельского хозяйства *на праве постоянного пользования* (пользование без заранее установленного срока);

*- научным организациям, учреждениям образования –* для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйствапо их выбору *в постоянное или временное пользование либо аренду;*

*- гражданам Республики Беларусь* – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства *в пожизненное наследуемое владение либо аренду,* а иностранным гражданам и лицам без гражданства – *в аренду.*

Наиболее многочисленной и экономически значимой группой субъектов права на земли сельскохозяйственного назначения являются сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства.

Отличительной чертой сельскохозяйственного землепользова­ния является ограничение *правовых форм использования* земель данной категории. Поскольку в соответствии со ст. 13 Конституции Республики Беларусь земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства, правовыми формами использования земель сельскохозяйственного назначения являются право постоянного (временного) землепользования, аренда, пожизненное наследуемое владение.

Порядок использования земли различными субъектами зави­сит от цели, для которой предоставляется земельный участок. В рамках установления прав и обязанностей сельскохозяйственных землепользователей для каждого вида пользования устанавлива­ются определенные требования целевого использования земли.

Правовое положение субъектов сельскохозяйственной деятельно­сти определяет общность их прав и обязанностей, которая выража­ется, с экономической точки зрения, в равном отношении к земле.

**Особенности государственного управления землями сельскохозяйственного назначения.**

Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения осуществляют Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, Министерство сельского хозяйства и продовольствия, областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией.

Т.е. – органы общей, специальной и ведомственной компетенции.

Земли сельскохозяйственного назначения, являясь самостоятельной категорией земель, имеют приоритетное значение для экономического развития. Поэтому для данной категории установлен особый порядок распределения и перераспределения, направленный на ограничение необоснованных изъятий этих земель из сельскохо­зяйственного оборота и сохранение их ценных продуктивных свойств.

Приоритет сельскохозяйственного землепользования предусмат­ривает первоочередное наделение землей сельскохозяйственных товаропроизводителей. Предоставление земельных участков сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, научным организациям, учреждениям образования  для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства; гражданам Республики Беларусь  для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляют соответствующие местные исполнительные и распоря­дительные органы. Полномочия исполнительных и распорядительных органов по пре­доставлению земельных участков для сельскохозяйственных целей включают определенные правила нормирования размеров зе­мельных участков. Оно производится в соответствии с Кодексом о земле. Конкретные размеры предоставляемых земельных участков определяются исполнительными и распорядительными органами исходя из специализации организации, целей использования земли, мест­ных условий и особенностей.

Важное значение при предоставлении земель сельскохозяйственного назначения имеет землеустройство, в процессе которого землеустроительными организа­циями разрабатываются проекты внутрихозяйственного землеуст­ройства сельскохозяйственных организаций. Основной задачей проекта является повышение экономичес­кой, экологической и социальной эффективности использования и охраны сельскохозяйственных земель путем разработки, обосно­вания и осуществления комплекса мероприятий, обеспечивающих наиболее оптимальное использование каждого земельного участка.

Изъятие сельскохозяйственных земель для несельскохозяй­ственного использования допускается лишь в исключительных слу­чаях, по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией.

Ведомственное управление использованием и охраной земель сельскохозяйственного назначения осуществляет Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь и его территориальные органы. Министерство сельского хозяйства и продовольствия обеспечива­ет рациональное использование земель, предоставленных в пользо­вание юридических лиц, находящихся в его ведении. Сложная структура земель сельскохозяйственных организаций требует четкого внутрихозяйственного управления этими землями.

Содержание внутрихозяйственного управления землями недо­статочно четко закреплено в законодательстве.

**Порядок использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения.**

Право сельскохозяйственного землепользования включает право владения и внутрихозяйственного управления землями в пределах прав, предоставленных законом, содержит совокупность норм, предусматривающих порядок изменения и прекращения права землепользования, охрану прав землепользователей, ответственность за нарушение требований рационального использования земель в сельском хозяйстве.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

Использование земель сельскохозяйственного назначения должно основываться на принципах, закрепленных в ст. 5 Кодекса Республики Беларусь о земле, среди которых:

принципы использования земельных участков по целевому назначению; приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель; эффективного использования земель; охраны земель и улучшения их полезных свойств и др.

Таким образом, среди правовых средств, обеспечивающих сохранение и рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения, важное значение имеет закрепленный в нормах земельного законодательства приоритет земель сельскохозяйственного назначения, который означает установление в нормах земельного права преимуществ для субъектов права сельскохозяйственного землепользования.

Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости.

Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов.

Потери сельскохозяйственного производства, связанные с изъятием земельных участков из сельскохозяйственных земель, для использования их в целях, не связанных с ведением сельского, а также связанные без изъятия земельных участков со строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) подземных линейных сооружений, осуществляемым в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубки древесно-кустарниковой растительности (насаждений), возмещаются в доход республиканского бюджета.

Потери сельскохозяйственного производства возмещаются независимо от возмещения убытков. Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки, либо разрешается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений.

Средства, поступающие от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, используются для освоения земель, не используемых в сельском хозяйстве, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель, для землеустройства и оснащения землеустроительной и геодезической службы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, а также для осуществления комплекса мероприятий, направленных на охрану, защиту и воспроизводство лесов.

**Правовой режим земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям.**

Использование земель сельскохозяйственного назначения могут осуществлять юридические лица для ведения сельскохозяйственного производства, в т.ч. и те организации, для которых такое производство не является основным: предприятия промышленности, религиозные организации для устройства подсобных сельских хозяйств, научные организации, учреждениям образования – для исследовательских или учебных целей в области сельского

Но основную массу сельскохозяйственных земель занимают организации, непосредственно ведущие сельскохозяйственное производство, правовой статус которых различен. Их большинство в настоящее время составляют сельскохозяйственные коммерческие организации. Сельскохозяйственные коммерческие организации могут функционировать в тех формах, которые предусмотрены действующим гражданским законодательством. В процессе аграрной реформы сложилась множественность видов сельскохозяйственных организаций. Это юридически оформленные сельскохозяйственные производственные кооперативы (колхозы), государственные унитарные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и др.

Правовой режим земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, установлен Кодексом Республики Беларусь о земле. В зависимости от организационно-правовой формы сельскохозяйственной организации земельные участки им могут предоставляться на праве постоянного (временного) пользования, аренды, пожизненного наследуемого владения.

**Правовой режим земельных участков, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.**

*Крестьянское (фермерское) хозяйство* – коммерческая организация, созданная одним гражданином (членами одной семьи), внесшим (внесшими) имущественные вклады, для осуществления предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, а также по ее переработке, хранению, транспортировке и реализации, основанной на его (их) личном трудовом участии и использовании земельного участка, предоставленного для этих целей в соответствии с законодательством об охране и использовании земель

Вести крестьянское (фермерское) хозяйство вправе дееспособные граждане, зарегистрированные по месту жительства или месту пребывания на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать крестьянское (фермерское) хозяйство. С этой целью они подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявление о подтверждении возможности размещения крестьянского (фермерского) хозяйства и предполагаемом месте размещения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

После государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства земельный участок *предоставляется по выбору:*

*-* крестьянскому (фермерскому) хозяйству (как юридическому лицу) в *постоянное пользование или аренду*;

- главе крестьянского (фермерского) хозяйства в *пожизненное наследуемое владение или аренду.*

Преимущественное право на получение земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства при прочих равных условиях имеют крестьянские (фермерские) хозяйства, создаваемые лицами, зарегистрированными по месту жительства или месту пребывания на территории соответствующего сельсовета, а также членами (работниками) реорганизуемых или ликвидируемых сельскохозяйственных организаций.

Земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам либо их главам, как правило, единым массивом и в первую очередь из фонда перераспределения земель.

**Правовой режим земельных участков, предоставленных гражданам для огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных.**

Гражданам Республики Беларусь, которые не имеют в частной собственности или пожизненном наследуемом владении земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для коллективного садоводства, дачного строительства, а также гражданам, имеющих их в меньших размерах, чем установлено законодательством, предоставляются земельные участки *во временное пользование на срок до десяти лет* для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур.

Земельные участки предоставляются во временное пользование по решению Минского городского, городских (городов областного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов.

Гражданам Республики Беларусь, имеющим в собственности сельскохозяйственных животных, предоставляются во временное пользование на срок до десяти лет земельные участки для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных в населенном пункте, в котором они зарегистрированы по месту жительства (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), либо на территории района, в котором находится данный населенный пункт.

Размеры предоставляемых земельных участков для огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных устанавливаются в зависимости от местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым предоставляются земельные участки.

**Тема 13. Правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов**

*Земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов* согласно ст. 6 Кодекса о земле составляют самостоятельную категорию земель, к ним относятся - земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах.

Земли данной категории занимают особое место среди земель земельного фонда. *Основная функция,* которую они выполняют – *это пространственная территориальная основа для размещения объектов социально****-****культурного и иного назначения, а также место жительства людей.*

Основные черты:

- земли городов, поселков, сельских населенных пунктов предназначены для обслуживания этих населенных пунктов;

- находятся эти земли внутри городской черты, которая изменяется соответствующими органами управления; и не остается неизменной;

- основными правовыми формами планировки и застройки земель населенных пунктов являются генеральные планы городов, проекты детальной планировки и застройки;

- все земли в пределах городской черты находятся в ведении соответствующих органов управления.

Общим для этой категории является цель, но у каждого конкретного участка может быть свое целевое назначение;

Объектом правоотношений данной категории является - земельный массив, отграниченный от других категорий городской чертой.

Земли населенных пунктов играют важную роль в жизни общества в силу того, что на небольших по размеру территориях сосредоточены объекты различного назначения (производство, жилой фонд, социальная инфраструктура). Поэтому **ценность** этих земель определяется по иным критериям, нежели плодородие почв, и зависит от месторасположения земельного участка, его рельефа, возможности свободного доступа на участок и др.

Основная цель земельного законодательства – обеспечить рациональное использование земель данной категории, грамотное размещение на территориях населенных пунктов жилых и нежилых строений. Кроме того, сегодня важное значение для обеспечения рационального использования и охраны земель имеет учет требований экологического законодательства.

Классификация земель населенных пунктов на виды осуществляется с учетом функционального назначения земель и административного статуса населенного пункта, и имеет целью определить правовой режим земель данной категории с учетом их целевого назначения.

Впервые состав земель населенных пунктов был определен Кодексом о земле 1999 г. В состав земель населенных пунктов были включены земли застройки, земли общего пользования, земли сельскохозяйственного назначения, земли, занятые лесами, земли промышленности, транспорта и иного назначения.

Важнейшую часть земель населенных пунктов составляли земли застройки, назначение которых - строитель­ство и эксплуатация построенных строений и сооружений. Ис­пользование всех других земель (общего использования, земель, занятых лесами, сельскохозяй­ственного назначения и др.) определялось нуждами строительства и обслуживания по­требностей населенного пункта.

Согласно ст. 6 Кодекса о земле 2008 г. в состав земель населенных пунктов как самостоятельной категории земель входят *земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов*.

Следует обратить внимание на то, что правовой режим земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов, которые входят в данную категорию земель отличается от правового режима земель населенных пунктов. Садоводческие товарищества и дачные кооперативы *не относятся* к населенным пунктам, земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов преимущественно используются для сельскохозяйственных целей и находятся, как правило, за пределами населенных пунктов.

Основным понятием, с которым связано существование данной категории земель и ее структура, является населенный пункт и его административный статус. Согласно ст. 4 Закона Республики Беларусь «Об административно-территориальном делении и порядке решения вопросов административно-территориального устройства Республики Беларусь» *населенный пункт* – *компактно заселенная часть территории Республики Беларусь, место постоянного жительства граждан, имеющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан жилые и иные здания и сооружения, собственное наименование и установленные в соответствующем порядке территориальные пределы*. К числу населенных пунктов относятся *города, поселки городского типа и сельские населенные пункты.*

Земли населенных пунктов многофункциональны, но они подчиняются интересам населенного пункта. В процессе градостроительной деятельности осуществляется *зонирование* территории населенных пунктов, с учетом ее функционального использования.

Законом Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроитель­ной и строительной деятельности в Республике Беларусь» предусмотрено *зонирование территорий населенных пунктов* – выделение при градостроительном планировании территориальных зон определенного функционального назначения с установлением регламентов градостроительного развития и использования территории.

Целью градостроительного зонирования является определение видов и параметров градостроительного использования и застройки территорий, установления единого порядка градостроительного освоения земельных участков, создания долгосрочной основы организации среды обитания и планирования инвестиций в строительство.

Выделяют следующие территориальные зоны по преимуще­ственному функциональному использованию территорий населенных пунктов: *жилые зоны; общественно-деловые зоны; производственные зоны; зоны транспортной и инженерной инфраструктуры; рекреационные зоны; сельскохозяйственные зоны; зоны специального назначения.*

Местные исполнительные и распорядительные органы вправе устанавливать иные территориальные зоны с учетом сложившейся практики использования земель и иных объектов недвижимости конкретного населенного пункта.

**Следует отметить,** что содержание *правового режима видов земель* населенных пунктов и *территориальных зон* не совпадает вследствие различных целей, поэтому виды земель, образующие данную категорию земель и виды территориальных зон следует отличать, в каждой территориальной зоне могут находиться земельные участки, относящиеся к различным видам.

Населенные пункты и их земли учитываются и регистрируют­ся в едином Реестре административно-территориальных и терри­ториальных единиц, который является составной частью земель­ного кадастра.

**Субъекты и правовые формы использования земель населенных пунктов.**

Земельные участки в населенных пунктах могут предоставлять­ся юридическим и физическим лицам на праве частной собственности, в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование, в том числе на условиях аренды.

Выбор правовой формы использования земель населенных пунктов зависит от целевого назначения земельных участков. Для земель населенных пунктов характерно разнообразие видов использования.

Право частной собственности, пожизненного наследуемого владения и пользования земель населенных пунктов возникает по общим правилам. Специальных ограничений по предоставлению земельных участков не имеется. *Существуют только ограничения по передаче земель в частную собственность в населенных пунк­тах*. Так, не подлежат передаче в частную собственность земли, предназначен­ные для общего пользования; земли, на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности; земли, которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность; земли, подвергшихся радиоактивному загрязнению; земли на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых.

*Размеры и цели* предоставления земельных участков зависят от вида населенного пункта.

**Планирование использования земель населенных пунктов. Градостроительные требования к использованию земель населенных пунктов.**

Это одна из функций управления землями. Использование земель населенных пунктов должно осуществляться в строгом соответствии с генеральными планами и проектами планировки и застройки населенных пунктов.

В качестве основной формы организации использования земель на­селенных пунктов выступает планировка (вид перспективного и текущего территориального планирова­ния, который состоит в рациональной и комплексной организации земельной территории населенного пункта). Осуществление планировки земель производится органами архитектуры и градостроительства во вза­имодействии с землеустроительными органами, которые осуществляют землеустройство.

*Градостроительное планирование и зонирование является од­ной из функций* государственного регулирования в области архи­тектурной, градостроительной и строительной деятельности. Процесс планировки предшествует предоставлению земель во владение, пользование или частную собственность в пределах на­селенных пунктов. Все решения по распределению и перераспре­делению земель населенных пунктов должны соответствовать пла­нировочным решениям.

К использованию земель населенных пунктов наряду с требованиями земельного законодательства, предъявляются и должны соблюдаться градостроительные требования. Земли населенных пунктов должны использоваться в соответствии с утвержденными в установленном порядке градостроительными проектами, имеющими обязательный характер. Градостроительные проекты разрабатываются государственными органами архитектуры и строительства и утверждаются исполнительными и распорядительными органами общей компетенции в соответствии с их полномочиями по регулированию архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Земельные участки предоставляются органами, в ведении которых находятся земли населенных пунктов, в соответствии с функциональным зонированием территории населенного пункта, установленного градостроительными проектами.

**Порядок использования и охраны земель населенных пунктов.**

Земли населенных пунктов многофункциональны: они являются местом жительства людей, ис­пользуются для размещения производственных и социальных объек­тов, выполняют экологические функции.

Земли населенных пунктов как уже отмечалось, *могут использоваться* только в со­ответствии с утвержденными в установленном порядке градостро­ительными проектами, которые имеют обязательный характер.

Градостроительные проекты разрабатываются государствен­ными органами архитектуры и строительства и до утверждения проходят обязательную государственную экспертизу градостроительных проектов и государственную экологическую эк­спертизу в порядке, предусмотренном экологическим законода­тельством. Утверждаются исполнительными и распорядительны­ми органами общей компетенции в соответствии с их полномочи­ями по регулированию архитектурной, градостроительной и стро­ительной деятельности.

Охрана земель населенных пунктов непосредственно связана с обеспечением в целом охраны окружающей среды населенных пунктов. В этой связи, наряду с правами и обязанностями землепользователей, к землепользователям в населенных пунктах предъявляются дополнительные требования по охране окружающей среды при размещении, проектировании, строительстве и реконструкции населенных пунктов, предусмотренные экологическим и градостроительным законодательством.

При осуществлении строительной деятельности должна производиться **оценка воздействия объекта строительства на окружающую среду.** В архитектурных и строительных проектах должны быть предусмотрены обязательные для осуществления при строительстве мероприятия, связанные с исключением отрицательного воздействия строительных работ на окружающую среду; определением места (площадки) или специального объекта для складирования (захоронения) строительных и производственных отходов; снятием, сохранением и использованием плодородного слоя почвы при проведении строительных работ; рекультивацией земель; принятием иных мер по охране земель и окружающей среды в целом.

Землепользователи в границах предоставленных им земельных участков должны благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки и осуществлять иные мероприятия по охране земель. Благоустройство земель населенных пунктов предполагает устройство, ремонт, содержание тротуаров, подъездов; устройство и содержание малых архитектурных форм (фонтанов, цветников и т.п.); озеленение и др.

Мероприятия по охране земель должны включаться схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, проекты внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства и иную документацию, предусмотренную законодательством.

Отдельные требования предусмотрены законодательством при обращении с объектами растительного мира на землях населенных пунктов. Согласно ст. 35 Закона Республики «О растительном мире» градостроительное планирование, зонирование и развитие населенных пунктов и территорий должны осуществляться с учетом интересов сохранения биологического и ландшафтного разнообразия.

Организация населенных пунктов и территорий должна осуществляться в соответствии с градостроительной документацией, в которой должны предусматриваться мероприятия по озеленению и иному обращению с объектами растительного мира, обеспечивающие благоприятную для граждан среду обитания. Правила, устанавливающие особенности обращения с объектами растительного мира, расположенными на землях населенных пунктов, принимаются местными исполнительными и распорядительными органами по согласованию с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь.

**Правовой режим земельных участков, предоставленных для жилищного и гаражного строительства.**

Граждане вправе заниматься жилищным строительством индивидуально или коллективно. С этой целью они могут получить *в собственность или пожизненное наследуемое владение* земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома. Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается КоЗ.

Земельные участки для строительства и (или) обслуживания гаражей и автомобильных стоянок предоставляются юридическим лицам **без проведения аукционов в постоянное и (или) во временное пользование.**

Размеры земельных участков утверждаются в соответствии с утвержденным проектом.

Земельные участки для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовой территории могут предоставляться во временное пользование:

городскими, районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами гражданам Республики Беларусь – инвалидам I и II группы, инвалидам с нарушением опорно-двигательного аппарата, инвалидам Великой Отечественной войны либо гражданам, заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также инвалидам, в отношении которых установлена причинная связь наступившей инвалидности с катастрофой на Чернобыльской АЭС, являющимся собственниками транспортных средств;

сельскими, поселковыми исполнительными комитетами гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах, являющимся собственниками транспортных средств.

**Правовой режим земельных участков, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.**

Личное подсобное хозяйство – одна из организационно-правовых форм деятельности граждан по производству сельскохозяйственной продукции. В Республике Беларусь действует Закон «О личных подсобных хозяйствах граждан» от 11 ноября 2002 г., который определяет правовые основы ведения гражданами личного подсобного хозяйства, а также меры по его государственной поддержке. Личное подсобное хозяйство основывается либо *на вещном (собственность, владение, постоянное бессрочное пользование) или обязательственном (аренда) праве на земельный участок.*

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

Для ведения личного подсобного хозяйства в таком населенном пункте дополнительно могут предоставляться в *аренду* земельные участки в размере до 3 гектаров включительно.

Конкретный размер земельного участка, устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок, в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, а также с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. Предоставление земельного участка меньше минимального размера, может осуществляться только с согласия лица, которому он предоставляется.

Размер земельного участка, предоставляемого для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, традиционных народных промыслов (ремесел), устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется.

Гражданам Республики Беларусь для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур могут предоставляться земельные участки *во временное пользование* по решению Минского городского, городских (городов областного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов *в случае, если* земельные участки не предоставлены в населенном пункте, в котором зарегистрированы по месту жительства граждане Республики Беларусь (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для коллективного садоводства, дачного строительства.

Гражданам Республики Беларусь, имеющим в собственности сельскохозяйственных животных, для сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных в населенном пункте, в котором зарегистрированы по месту жительства граждане Республики Беларусь (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), либо на территории района, в котором находится данный населенный пункт, могут предоставляться земельные участки *во временное пользование.* Размеры предоставляемых земельных участков устанавливаются в зависимости от местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым предоставляются земельные участки.

Гражданам Республики Беларусь для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных земельные участки могут предоставляться на срок *до десяти лет.*

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

Гражданин, заинтересованный в предоставлении земельного участка, обращается в местный исполнительный комитет по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением о предоставлении ему такого участка:

для огородничества – в сельский, поселковый, районный, городской исполнительный комитет;

для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных – в сельский, поселковый, районный исполнительный комитет.

*В заявлении указываются:*

данные, содержащие идентификационные сведения о гражданине;

цель, для которой испрашивается земельный участок;

вещное право на испрашиваемый земельный участок (временное пользование);

намечаемое местоположение земельного участка и его размер;

источники возмещения убытков, если это связано с предполагаемым изъятием земельного участка у землепользователя;

площадь всех земельных участков, находящихся в пользовании, пожизненном наследуемом владении, частной собственности гражданина либо арендуемых им (в случае, когда земельный участок испрашивается для огородничества);

количество и виды сельскохозяйственных животных, находящихся в собственности гражданина, испрашивающего земельный участок для сенокошения и выпаса этих животных, а также площадь всех земельных участков, находящихся в пользовании для испрашиваемой цели.

Местный исполнительный комитет в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявления гражданина о предоставлении земельного участка рассматривает это заявление и при отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка направляет землеустроительной службе соответствующего местного исполнительного комитета указанное заявление гражданина для подготовки плана границ данного участка.

При принятии решения об отказе в предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней после принятия такого решения сообщает об этом гражданину с указанием оснований отказа, соответствующих законодательству.

Решение об отказе в предоставлении земельного участка может быть обжаловано в вышестоящий исполнительный комитет и (или) суд.

Землеустроительная служба местного исполнительного комитета в соответствии с ее полномочиями *в течение 10 рабочих* дней со дня получения от местного исполнительного комитета заявления гражданина о предоставлении земельного участка уточняет границы земельного участка на местности и на основе земельно-кадастровой документации данного населенного пункта подготавливает план границ земельного участка и проект решения соответствующего местного исполнительного комитета о предоставлении гражданину земельного участка.

В течение срока, установленного в части первой настоящего пункта, план границ земельного участка согласовывается землеустроительной службой местного исполнительного комитета с гражданином, обратившимся за предоставлением земельного участка.

Землеустроительная служба местного исполнительного комитета в течение 5 рабочих дней со дня согласования плана границ земельного участка формирует землеустроительное дело о предоставлении гражданину земельного участка и с проектом решения местного исполнительного комитета вносит его на рассмотрение соответствующего местного исполнительного комитета.

Решение о предоставлении земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение 5 рабочих дней со дня получения материалов от землеустроительной службы соответствующего исполнительного комитета.

Местный исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней после принятия решения о предоставлении гражданину земельного участка направляет копию этого решения гражданину и лицу, из земель которого произведено изъятие земельного участка, а также передает копию указанного решения и землеустроительное дело о предоставлении земельного участка землеустроительной службе для установления границ земельного участка на местности.

**Правовой режим земель садоводческих товариществ**

Садоводческим товариществом признается некоммерческая организация, осуществляющая свою деятельность на основе членства граждан, использования предоставленных для ведения коллективного садоводства земельных участков в целях выращивания плодовых, ягодных, овощных, декоративных и иных сельскохозяйственных культур, создания условий для отдыха и досуга, удовлетворения иных потребностей членов товарищества.

Дееспособные граждане, зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать садоводческое товарищество, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявления о подтверждении возможности размещения садоводческого товарищества, и предполагаемом месте размещения земельных участков для коллективного садоводства, с приложением соответствующего протокола собрания учредителей, содержащего решение о создании садоводческого товарищества.

После государственной регистрации садоводческого товарищества земельные участки общего пользования садоводческого товарищества, включающие в себя земли общего пользования садоводческого товарищества, предоставляются этому садоводческому товариществу *в постоянное пользование или аренду* по их выбору, а членам садоводческого товарищества, являющимся гражданами Республики Беларусь, – *в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду,* иностранным гражданам и лицам без гражданства, зарегистрированным по месту жительства или месту пребывания на территории Республики Беларусь, – *в аренду* в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Для коллективного садоводства предоставляются земельные участки, пригодные для их использования в указанных целях, как правило, из фонда перераспределения земель и вблизи автомобильных и железных дорог.

В случае получения по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность или пожизненное наследуемое владение для коллективного садоводства, к наследникам, в том числе иностранным гражданам и лицам без гражданства, являющимся родственниками наследодателя, переходит соответственно право частной собственности или пожизненного наследуемого владения на эти земельные участки.

Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для коллективного садоводства не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества.

Правовой режим земельных участков дачных кооперативов аналогичен правовому режиму земель садоводческих товариществ.

**Тема 14. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения**

**Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.**

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения составляют самостоятельную категорию земель Республики Беларусь.

К ним относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов (ст. 6 Кодекса о земле).

В состав земель данной категории входят:

*земли промышленности* – земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности;

*земли транспорта* - земельные участки, предоставленные для размещения объектов транспорта;

*земли связи, энергетики* - земельные участки, предоставленные для размещения объектов связи, энергетики;

*земли обороны* - земельные участки, предоставленные для размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов.

Эти земли служат **пространственным базисом** для размещения объектов, которые предназначены и используются для специальных видов деятельности, осуществляемых, прежде всего юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями.

Общее **целевое на­значение** земель данной категории выражается в создании условийдля разме­щения и эксплуатации на этих землях различных объектов несель­скохозяйственного назначения.

По своему составу данная категория земель является **неоднородной**, ее образуют земли, которые используются в различных отраслях экономики для размещения соответствующих объектов.

Земельное законодательство, определяя состав данной категории, исходит из уже сложив­шейся структуры хозяйственной и иной деятельности.

Правовой режим земель данной категории определяется, наряду с земельным законодательством многочисленными нормативными правовыми актами различных отраслей законода­тельства, среди которых Закон Республики Беларусь «Об основах транспортной деятельности», Закон Республики Беларусь «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности», Закон Республики Беларусь «О связи», Закон Республики Беларусь «Об обороне» и др.

**Субъекты и правовые формы использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.**

Для данной категории земель характерно многообразие субъектов, в качестве которых могут выступать, прежде всего, юридические лица различных форм собственности. Возможность получения земельного участка связана с их специальной правоспособностью.

Правовые формыиспользования земель этой категории разнообразны. Юри­дическим лицам для выполнения возложенных на них задач земельные участки могут предоставляться на праве:

*постоянного пользования* - для уставных целей, которые но­сят постоянный, длительный характер;

*временного пользования* - для строительства линейных со­оружений и других объектов, не требующих длительного занятия земельного участка;

*аренды, в том числе на условиях концессионного договора*,
который предусмотрен Инвестиционным кодексом Республики Беларусь;

*временного занятия земельных участко*в - для осуществле­ния геологосъемочных, поисковых, геодезических и других изыс­кательских работ.

Вопрос о выборе правовой формы использования земель данной категории **специально не регулируется**, он решается на основании специального законодатель­ства, за исключением случая использования земельных участков для изыскательских работ, строительства линейных сооружений, размещения геодезических пунктов (ст. 46 Кодекса о земле), для которого предписы­вается определенная правовая форма использования земли - **вре­менное занятие земельного участка.**

**Особенности государственного управления землями промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.**

Разнообразие целей, для которых используются земли промыш­ленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, опре­деляет **множественность органов** управления этими землями.

Зем­ли, закрепленные за различными несельскохозяйственными организациями, используются ими самостоятельно.

Министерства и ведомства, регулирующие отдельные виды дея­тельности, осуществляют руководство этими юридическими лица­ми. Но земли, отведенные для специальных, несельскохозяйственных нужд, **не находятся в ведении этих органов.**

Следует обратить внимание, что предоставление земельного участка для несельскохозяйствен­ных нужд предусматривает выполнение ряда требований:

обязательное предварительное согласование места размеще­ния объекта;

экологическая оценка строящегося объекта на всех стадиях предоставления земельного участка;

отвод земельных участков по частям, с учетом очередности их освоения по мере строительства объекта.

Предоставление земельных участков для несельскохозяйствен­ных нужд производится с учетом ограничений по изъятию земель других категорий для несельскохозяйственного использования. Так, для целей не связанных с ведением сельского хозяйства, предоставляются земельные участки из земель, не относящихся к сельскохозяйственным землям сельскохозяйственного назначения, или менее продуктивные сельскохозяйственные земли, а также нарушенные земли.

Существуют ограничения по размещению таких объектов на землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, землях лесного фонда.

**Порядок использования и охраны земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного несельскохозяйственного назначения.**

Особенности правового регулирования использования и охраны земель этой категории связаны с тем, что правовой режим данных земельных участков подчинен режиму эксплуатации несельскохозяйственных объектов.

Содержание несельскохозяйственного землепользования на дан­ных землях имеет свои особенности.

Основная обязанность несель­скохозяйственных организаций заключается в **целевом** использова­нии земельного участка, то есть размещении предусмотренных проектной документацией объектов и их надлежащей эксплуата­ции.

При эксплуатации таких объектов обязательно выполнение требований по охране окружающей среды, предусмотренных Зако­ном Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» и спе­циальным законодательством.

По отношению к земле установле­ны специальные обязанности. Так, собственники земли, землевладельцы, землепользователи, осуществляющие все виды строитель­ства, разрабатывающие месторождения полезных ископаемых, выполняющие изыскательские работы, связанные с нарушением почвенного покрова, ***обязаны***проводить рекультивацию земель в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь. Рекультивация земельных участков предполагает приведение их в состояние, пригодное для последующего целевого использования, оговоренного условиями предоставления.

Несельскохозяйственные организации, вокруг объектов которых установлены зоны с особыми условиями землепользования, наде­ляются некоторыми правами по отношению к этим территориям. Так, они осуществляют контроль за выполнением режима специ­альных зон (самостоятельно или совместно с другими уполномо­ченными на то органами), имеют право устанавливать ограниче­ния по использованию этих территорий, если они не установлены законодательством, обеспечивают ремонт и эксплуатацию специ­альных объектов, расположенных в охранных и других зонах.

В связи с установлением ограничений вокруг объектов несель­скохозяйственного назначения, а также необходимостью изъятия для этих целей земель других категорий, на субъектов несельско­хозяйственного землепользования возлагаются дополнительные обязанности. Они заключаются в возмещении убытков землевла­дельцам, землепользователям, собственникам земли, а также по­терь сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения.

Допускается предоставление этих земель **во вторичное зем­лепользование** для сельскохозяйственных целей, а также размеще­ние на этих землях объектов, принадлежащих другим лицам по со­гласованию с несельскохозяйственным землепользователем.

Субъектами такого вторичного землепользования могут быть граждане и юридические лица в случаях, предусмотренных зако­нодательством. Граждане могут быть субъектами права пользо­вания по отношению к землям несельскохозяйственного назначе­ния в случаях получения участка во вторичное пользование для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

**Правовой режим зон с особыми условиями землепользования.**

Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения и прилегающих к ним земельных участков подчинен эксплуатации объектов промышленности, транспорта и т.д. Этим обусловлено установление зон с особыми условиями землепользования.

Зоны с особыми условиями землепользования - это смеж­ные с несельскохозяйственными объектами территории, на кото­рых установлены различного рода ограничения прав землевладель­цев, землепользователей и собственников земельных участков.

Земли, на которых устанавливаются данные ограничения, не пре­доставляются организациям, эксплуатирующим специальные несель­скохозяйственные объекты, и не изымаются у владельцев смеж­ных земельных участков.

Специальные охранные зоны разнообразны по назначению. К ним относятся охранные зоны на железнодорожном транспорте, охранные зоны воздушных линий электропередач, придорожные полосы автомобильных дорог общего пользования, санитарно-защитные зоны вокруг объектов, оказывающих вред­ное воздействие на окружающую среду и др.

Перечень зон, порядок определения их размера, правовой режим, ограничения по использованию земель в этих зонах уста­навливаются специальным законодательством. Так, например, в соответствии с законодательством Республики Беларусь ох­ранные зоны на железнодорожном транспорте устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и безопасной эксплуа­тации железнодорожных путей, железнодорожных станций, подъез­дных путей и других сооружений железнодорожного транспорта, расположенных на землях, подверженных оползням, обвалам, раз­мывам и иным опасным воздействиям природного характера.

**Тема 15. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения**

Природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, находятся под особой охраной. Для охраны таких природных объектов устанавливается особый правовой режим, создаются особо охраняемые природные территории.

Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения составляют самостоятельную категорию земель Республики Беларусь. Следует обратить внимание, что в ст. 6 Кодекса о земле определение понятия земель данной катего­рии отсутствует.

*Земли данной категории можно определить как земли особо охраняемых природных территорий и территорий, подлежащих специальной охране, в целях сохранения их экологических свойств.*

Она состоит из четырех самостоятельных видов земель, объединенных экологической значимостью, каждый из которых имеет свои особенности.

В соответствии со ст. 6 Кодекса о земле:

- к землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников;

- к землям оздоровительного назначения относятся предоставленные земельные участки для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами;

- к землям рекреационного назначения относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма;

- к землям историко-культурного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

**Функция,** которую выполняют земли данной категории, заключается в том, что они служат **материальной основой** существования территорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Данные земли объединены в одну категорию ввиду общности их **правового режима:**

- не подлежат передаче в частную собственность и собственность иностранных государств, международных организаций;

- исключены из хозяйственного использования либо в отношении их установлен ограниченный режим хозяйственной деятельности;

- регулирование использования и охраны земель осуществляется в комплексе с охраной и использованием природных, культурных, иных ресурсов, что обуславливает специфику системы органов государственного управления в данной сфере;

- освобождаются от уплаты земельного налога и арендной платы (земли заповедников, нац. парков),

- в целях соблюдения охранного режима вокруг земель данной категории могут устанавливаться зоны с особыми условиями использования, не входящие в состав земель данной категории (охранные зоны заповедников, нац. парков, заказников, округа санитарной охраны курортов, зон отдыха).

Правовой режим земель данной категории определяется, наряду с земельным законодательством, нормативными правовыми актами, регулирующими правовой режим территорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения: Законом Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях», Законом Республики Беларусь «Об охране историко-культурного наследия Республики Беларусь» и др.

**Субъекты и правовые формы использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения**

Круг субъектов землепользования на землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения **многообразен.**

Прежде всего, субъектами выступают землепользователи, которые осуществ­ляют природоохранную, оздоровительную, рекреационную деятель­ность, владеют объектами историко-культурного назначения. К ним относятся государственные природоохранные учреждения, осуществляющие управление особо охраняемой территорией или объектом, санаторно-курортные, оздоровительные учреждения.

Правовые формы использования земель этой категории ог­раничены. Земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назна­чения **не предоставляются в частную собственность**. В пределах охраняемых территорий зе­мельные участки могут находиться во владении, пользовании различных субъектов, составляя единое территориаль­ное образование. Например, земли, образующие территорию заповедника, национального парка, предоставляются в **постоянное пользование** государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление заповедником, национальным парком.

**Особенности государственного управления землями природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения**

Управление использованием и охраной земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения взаимосвязано с управлением организацией и функционированием соответствующих территорий.

 Поэтому в управлении исполь­зованием и охраной земель этой категории важные функции выполняют специально уполномоченные государственные органы: Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Мини­стерство здравоохранения Республики Беларусь, Министерство куль­туры Республики Беларусь, Министерство спорта и туризма Респуб­лики Беларусь, которые взаимодействуют с территориальными органами управления и органами, которые обеспечивают непос­редственное управление землями данной категории.

Изъятие и предоставление земель для организации территорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения осуществляются в соответствии с зе­мельным законодательством на основании специальных докумен­тов, которые определяют размещение охраняемых территорий.

Размер необходимых земель определяется при подготовке мате­риалов об объявлении охраняемой территории. Так, особо охраняемые природные территории республиканского значения образуются в соответствии со Схемой рационального раз­мещения особо охраняемых природных территорий, которая утверж­дается Правительством Республики Беларусь по представлению Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды. Схема рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения учитывается при разработке проектов и схем землеустройства, лесоустройства и мелиорации зе­мель, градостроительных проектов, то есть при планировании исполь­зования и охраны земель.

Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнитель­ные и распорядительные органы утверждают границы, площадь и состав земель особо охраняемых природных территорий республи­канского и местного значения соответственно по представлению Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды и его территориальных органов. Объявление или преобразование особо ох­раняемой территории согласовывается с землевладельцами, зем­лепользователями, на земельных участках которых объявляется особо охраняемая территория, районными или городскими испол­нительными и распорядительными органами по месту расположения зе­мельных участков, другими заинтересованными органами.

Заповедник – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, изучения животного и растительного мира, естественных экологических систем и ландшафтов, создания условий для обеспечения естественного течения природных процессов.

**Объявление или преобразование заповедника осуществляются с изъятием земельных участков у землепользователей.** В состав земель заповедника, образующих его территорию, входят земли, предоставленные в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление заповедником, в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь об охране и использовании земель. **Земли заповедника изымаются из хозяйственного оборота.**

Национальный парк – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях восстановления и (или) сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, их использования в процессе природоохранной, научной, просветительской, туристической, рекреационной и оздоровительной деятельности.

В состав земель национального парка, образующих его территорию, входят земли, предоставленные в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление национальным парком, а также земли иных землепользователей.

Заказник – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях восстановления, сохранения и (или) воспроизводства природных комплексов и объектов, природных ресурсов одного или нескольких видов с ограничением использования других природных ресурсов.

Объявление, преобразование и прекращение функционирования заказника республиканского значения допускаются **как с изъятием, так и без изъятия земельных участков** у землепользователей и осуществляются по решению Президента Республики Беларусь – в случае изъятия земельных участков у землепользователей для этих целей, по решению Правительства Республики Беларусь – в случае, если изъятия земельных участков у землепользователей для этих целей не требуется.

Объявление, преобразование и прекращение функционирования заказника местного значения осуществляются без изъятия земельных участков у землепользователей по решению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа. Заказник местного значения, расположенный на территории нескольких административно-территориальных единиц, объявляется, преобразуется и прекращает функционирование на основании совместного решения соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов.

При объявлении, преобразовании заказника земельные участки **не изымаются** у землепользователей при условии соблюдения ими режима охраны и использования заказника. Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах заказника, обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования заказника.

Памятник природы – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных объектов в интересах настоящего и будущих поколений. Объявление, преобразование памятника природы осуществляются без изъятия земельных участков у землепользователей. Расходы землепользователей по обеспечению режима охраны памятника природы, расположенного в границах их земельных участков, возмещаются за счет средств республиканского и местного бюджетов. Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах памятника природы, обязаны соблюдать установленный режим его охраны и использования. Любая деятельность, угрожающая сохранности памятника природы, запрещается.

Туристские зоны создаются по предложениям органов государ­ственного управления, юридических лиц, индивидуальных предпри­нимателей, вносимым в Министерство спорта и туризма, с прило­жением научного и технико-экономического обоснования, картог­рафических материалов проекта границ туристской зоны.

Решение о создании туристской зоны принимается Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь на основании заключений Министерства спорта и туризма Республики Беларусь, Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, мес­тных исполнительных и распорядительных органов о целесообраз­ности и эффективности ее создания.

Министерство здравоохранения Республики Беларусь разраба­тывает общие принципы организации и развития санаторно-курорт­ной помощи, определяет специализацию и руководит деятельнос­тью санаторно-курортных учреждений.

Решение вопросов, связанных с сохранением материальных не­движимых историко-культурных ценностей, их среды и условий су­ществования входит в компетенцию Министерства культуры Республики Беларусь, которое включает историко-культурные ценнос­ти в Государственный список историко-культурных ценностей Рес­публики Беларусь, утверждает проекты зон охраны, режимы ис­пользования, которые разрабатываются в индивидуальном поряд­ке для каждой историко-культурной ценности.

Для предоставления и изъятия земель природоохранного, оздо­ровительного, рекреационного и историко-культурного назначения установлен **особый режим.** Изъятие земель этой категории ограничено. Оно допускается лишь в случаях особой необходимости и производится областными и Минским городским исполнительными комитетами.

**Порядок использования и охраны земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения**

Использование земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения должно осуще­ствляться в соответствии с их *целевым назначением*.

Изъятие этих земель для целей, не связанных с основным назначением запрещено.

Порядок ис­пользования определяется специальным законодательством. **Земельное законодатель­ство устанавливает общие требования,** применимые к использова­нию этих земель, - на них запрещается любая деятельность, которая может нанести вред природным комплексам и объектам и противоречит целям и задачам, поставленным при объявлении или преобразовании территорий. Перечень этих видов деятельности определяется органами, кото­рые принимают решение об организации территории природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения на основании специального законодательства.

Охрана особо охраняемых природных территорий – деятельность, направленная на сохранение и восстановление природных комплексов и объектов, их рациональное использование и воспроизводство, предотвращение загрязнения, деградации, повреждения, истощения, разрушения, уничтожения и иного вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на природные комплексы и объекты и ликвидацию ее последствий.

Согласно ст. 14 Закона Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях» землепользователи, земельные участки которых входят в состав земель, образующих особо охраняемые природные территории, обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования этих территорий. Границы охранных зон особо охраняемых природных территорий определяются исходя из условия недопущения отрицательного воздействия хозяйственной и иной деятельности физических и юридических лиц на природные комплексы и объекты, расположенные на особо охраняемых природных территориях, которое может привести к нарушению и деградации этих природных комплексов и объектов.

Режим, границы и состав земель охранных зон особо охраняемых природных территорий устанавливаются государственным органом, принявшим решение об объявлении или преобразовании особо охраняемой природной территории по согласованию с землепользователями, земельные участки которых расположены в границах охранных зон, и учитываются при разработке проектов и схем землеустройства, лесоустройства и мелиорации земель, градостроительных проектов и программ социально-экономического развития.

Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах охранных зон особо охраняемых природных территорий, обязаны соблюдать установленный режим охранных зон.

Территории, которые планируется объявить особо охраняемыми природными территориями, с целью предотвращения нарушения или утраты природных комплексов и объектов в результате хозяйственной и иной деятельности, резервируются. Резервирование территорий, которые планируется объявить заповедниками, национальными парками, заказниками республиканского значения, осуществляется, как правило, в соответствии со схемой рационального размещения особо охраняемых природных территорий республиканского значения решениями областных, Минского городского исполнительных и распорядительных органов по представлениям Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Резервирование территорий, которые планируется объявить заказниками местного значения, осуществляется решениями соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов по представлениям территориальных органов Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь.

Режим, границы и состав земель зарезервированных территорий устанавливаются государственным органом, принявшим решение об их резервировании, по согласованию с землепользователями, земельные участки которых расположены в границах зарезервированных территорий, и учитываются при разработке проектов и схем землеустройства, лесоустройства и мелиорации земель, градостроительных проектов и программ социально-экономического развития.

Земельные участки в границах зарезервированных территорий не изымаются у землепользователей и используются по целевому назначению с соблюдением режима охраны и использования этих территорий, установленного решением об их резервировании.

**Тема 16.** **Правовой режим земель лесного фонда**

Лесной фонд, образуют леса и покрытые ими земли, а также лесные земли, не покрытые лесом, и нелесные земли. Границы лесного фонда определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий.

Земли лесного фонда составляют самостоятельную категорию земель.

Общее понятие земель лесного фонда содержится в Кодексе о земле. Согласно ст. 6 Кодекса о земле **к землям лесного фонда** относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства.

Общим для этой категории является их неразрывная связь с ведением лесного хозяйства, которое представляет собой отрасль экономики, задачами которой являются обеспечение потребностей республики в древесине и других продуктах леса, сохранение и рациональное использование всего многообразия ресурсов лесного фонда, сохранение и усиление средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, рекреационных и иных функций леса.

Этот признак указывает на целевое назначение этих земель, которые служат средством производства и территориальным базисом для лесного хозяйства.

Данная категория имеет единую отраслевую принадлежность – обеспечение потребностей лесного хозяйства, для нужд которого они предоставлены. Поэтому можно говорить об организационном и хозяйственном единстве этих земель.

Согласно ст. 6 Кодекса о земле земли лесного фонда вклю­чают два вида земель: **лесные земли** – земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостои, площади, занятые питомниками, плантациями и не сомкнувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства и **нелесные земли,** предоставленные для ведения лесного хозяйства (занятые дорогами, противопожарными разрывами, мелиоративной сетью, болотами).

**Субъекты и правовые формы использования земель лесного фонда**

Земли лесного фонда могут находиться в пользовании юри­дических и физических лиц, осуществляющих различные виды лесопользования (использование лесных ресурсов и извлечение полезных свойств леса в конкретных целях).

Данные лица (лесопользователи) используют земли лесного фонда одновременно с лесными ресурсами, поэтому условия землеполь­зования зависят от целей, для которых они получили участки лес­ного фонда.

Земельное законодательство не определяет субъектов и цели использования земель лесного фонда. Основными субъектами использования земель лесного фонда являются юриди­ческие лица, ведущие лесное хозяйство (лесхозы), которым в уста­новленном порядке предоставляются земельные участки для данной цели.

К субъектам относятся: лесхозы Министерства лесного хозяйства Республики Бела­русь; лесхозы и лесничества Министерства обороны Республики Беларусь; экспериментальные лесные базы Национальной академии наук Беларуси; учебно-опытные лесхозы Министерства образования Республики Беларусь; государственные природоохранные учреждения, осуществляющие управление заповедниками и национальными парками; лесохозяйственные организации Управления делами Президента Республики Беларусь; учреждение «Полесский государственный радиационно-экологический заповедник»; организации городских (городов областного подчинения и города Минска) исполнительных и распорядительных органов, в компетенцию которых входит ведение лесопаркового хозяйства (юридические лица, ведущие лесное хозяйство).

Субъектами пользования землями лесного фонда могут являться юридические и физические лица, осуществляющие различные виды лесопользования на основании лесорубочного билета, ордера, лесного билета (разрешительные документы на лесопользование).

Земли лесного фонда находятся в государственной соб­ственности, они не подлежат передаче в частную собственность. Правовой формой использования земель лесного фронда является **право землепользования.**

Участки лесного фонда могут предоставляться на следующих правах пользования: аренды, концессии, краткосрочного (до 1 года) и долгосрочного (до 15 лет) пользования.

Лесопользователи обязаны осуществлять охрану земель лесного фонда, соблюдать условия договоров, проводить лесовосстановительные мероприятия, соблюдать санитарные правила.

 **Особенности государственного управления землями лесного фонда**

Управление землями лесного фонда основывается на принципах и функциях управления землями в целом, но имеет свои особенности.

Особенности государственного управления использованием и охраной земель лесного фонда обусловлены взаимосвязью земель и лесов как компонентов природной среды. На состояние использования и охраны земель лесного фонда оказывают влияние уровень ведения на них лесного хозяйства, разграничение земель по группам лесов, перевод их из одной категории в другую, принципы и структура управления лесным хозяйством.

Так, в соответствии с экономическим, экологическим, социальным значением земель лесного фонда, его местоположением и выполняемыми им функциями производятся разделение лесного фонда по группам лесов и разграничение по категориям защитности: в зависимости от этой классификации устанавливается и осуществляется правовой режим земле и лесопользования.

Государственное управление землями лесного фонда осуществляется в границах лесного фонда, определяются путем отграничения земель лесного фонда от земель иных категорий в порядке, определяемом нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Государственное управление землями лесного фонда осуществляется органами общей (Президент Республи­ки Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные ис­полнительные и распорядительные органы) и специальной компетенции: Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь и ведомственной компетенции: Министерство лесного хозяйства Республики Беларусь.

Эти органы совместно участвуют в осуществлении таких функций как планирование использования земель лесного фонда, распределение и перераспределение, контроль за использованием.

Земли лесного фонда предоставляются и изымаются в поряд­ке, установленном земельным законодательством. Лесной кодекс не регулирует этот порядок специально, затрагивая только вопрос о переводе земель лесного фонда в другие категории для использо­вания не по целевому назначению. Предоставление земель лесного фонда и внутрихозяйственное устройство этих земель осуществля­ется в процессе лесоустройства, порядок которого определяется Советом Министров Республики Беларусь.

Перевод земель лесного фонда в другие категории земель для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, а также изъятие и предоставление земельных участков, относящихся к землям лесного фонда, осуществляются в соответствии с законодательством Республики Беларусь об охране и использовании земель. Запрещается изъятие земель, занятых лесами в пределах ООПТ.

Организация земельной территории на землях лесного фонда включает межхозяйственное и внутрихозяйственное землеустройство. Когда эта функция затрагивает непосредственно нужды лесного хозяйства, организация земельной территории охватывается понятием лесоустрйство. Например, внутрихозяйственное лесоустройство проводится с целью определения границ участков лесного фонда, переданных юр.лицам для ведения лесного хозяйства.

Потери лесохозяйственного производства, вызванные изъяти­ем или временным занятием земельных участков, относящихся к землям лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, ограничением прав юридических лиц, ведущих лесное хозяйство, уничтожением или ухудшением каче­ственного состояния лесного фонда в результате вредного воздей­ствия, вызванного деятельностью юридических и физических лиц, возмещаются в установленном порядке.

Размеры потерь лесохозяйственного производства, подлежащие возмещению, определяются по специальным нормативам, учиты­вающим защитные, водоохранные и другие природоохранные фун­кции лесов.

**Порядок использования и охраны земель лесного фонда. Право лесохозяйственного землепользования**

Порядок использования и охраны недостаточно урегулирован земельным законодательством.

Земли лесного фонда используются преимущественно для ведения лесного хозяйства. Особенности использования земель лесного фонда отражаются на землепользовании и организации лесного хозяйства. Земельное законодательство не выделяет в качестве самостоятельного вида право лесохозяйственного землепользования.

На землях лесного фонда могут осуществляться различные виды лесопользования: заготовка древесины, живицы, второстепенных лесных ресурсов (пней, корней, бересты, новогодних елок, еловой серки и др.), побочное лесопользование (заготовка и сбор древесных соков, заготовка и сбор дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пищевых лесных ресурсов, лекарственного растительного сырья и др.), пользование участками лесного фонда, отнесенными к охотничьим угодьям, для ведения охотничьего хозяйства, пользование участками лесного фонда в научно-исследовательских и учебно-опытных целях, пользование участками лесного фонда в культурно-оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивных целях.

Лица, ведущие лесное хозяйство, обязаны обеспечивать использование по целевому назначению земель лесного фонда, проводить работы по повышению плодородия почв, предотвращению водной и ветро­вой эрозии почв, заболачивания, засоления и других негативных процессов.

Среди основных требований, предъявляемых к ведению лесного хозяйства, предусмотрено рациональное использование земель лесного фонда. При осуществлении лесопользования лесопользователи наряду с иными обязанностями, обязаны приводить земельные участки, относящиеся к землям лесного фонда, после завершения на них работ в состояние, пригодное для лесовосстановления или иного целевого использования.

Специальные требования существуют для использования земель при лесовосстановлении и лесоразведении. На вырубках, гарях и иных лесных землях, не покрытых лесом, на которых по природ­ным условиям возможно создание лесных культур, лесовосстановление должно осуществляться в трехлетний срок с момента воз­никновения данных земель лесного фонда.

В соответствии со ст. 42 Лесного кодекса граждане имеют право свободно находиться на территории (землях) лесного фонда и бесплатно собирать для удовлетворения собственных нужд дикорастущие плоды, ягоды, орехи, грибы, другие пищевые лесные ресурсы, лекарственное растительное сырье и техническое сырье, древесные соки, мох, лесную подстилку и опавшие листья, участвовать в культурно-оздоровительных, туристических, иных рекреационных и (или) спортивных мероприятиях, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь. Однако эти действия могут быть ограничены в целях обеспечения пожарной безопасности лесов, ведения орехопромыслового, лесоплодового или лесосеменного хозяйства.

**Тема 17. Правовой режим земель водного фонда**

Земли водного фонда составляют самостоятельную категорию земель и регулируются наряду с Кодексом о земле, Водным кодексом Республики Беларусь.

**К землям водного фонда** относятся земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств (ст. 6 Кодекса о земле).

**В состав земель** **водного фонда** **входят:**

земли занятые водными объектами (водопокрытые земли);

земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, размещения водохозяйственных сооружений и устройств.

Следует отметить, что согласно ст. 7 Кодекса о земле **земли, занятые водными объектами,** образуют самостоятельный **вид земель**, которые представляют собой земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и иными поверхностными водными объектами).

Земельные участки могут использоваться для ведения водного хозяйства, размещения водохозяйственных сооружений и устройств.

Водный кодекс дает определение понятий **водохозяйственная система** – комплекс взаимосвязанных водных объектов и гидротехнических сооружений, предназначенных для обеспечения использования и охраны вод и **водохозяйственные сооружения и устройства** – сооружения и устройства, предназначенные для воздействия на водные потоки, забора, транспортировки, обработки и перераспределения вод, сброса сточных вод (плотины, каналы, насосные станции, скважины и иные подобные сооружения и устройства);

Земли водного фонда, обладая неоднородным составом и структурой, имеют единый правовой режим, который находится в прямой зависимости от режима использования и охраны водных объектов.

**Водный объект** - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в которых имеет характерные формы, а также признаки водного режима (ст. 1 Водного кодекса).

Земли водного фонда предназначены для организации рационального использования, восстановления и охраны водных ресурсов, а также для строительства и эксплуатации сооружений, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, водохозяйственных, природоохранных, сельскохозяйственных, транспортных и иных потребностей.

**Субъекты и правовые формы использования земель водного фонда**

Круг субъектов и правовые формы использования земель водного фонда обусловлены многоцелевым характером использования водных объектов.

Землепользователями данной категории земель являются лица, которым предоставлен в пользование водный объект (водопользователи) и лица, не являющиеся водопользователями. Земельные участки предоставляются данным субъектам в общем порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель.

Правовыми формами использования земель водного фонда является право землепользования.

**Особенности государственного управления землями водного фонда**

Государственное управление землями водного фонда осуществляют различные исполнительные комитеты совместно со специально уполномоченными органами, осуществляющими управление землями. Единых отраслевых органов управления землями водного фонда нет.

Специальное управление землями водного фонда осуществляют *Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерство здравоохранения Республики Беларусь.*

Ведомственное управление землями водного фонда осуществляют *Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, Министерство транспорта и коммуникаций Республики Беларусь, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь* и др.

Координирующим органом является *Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.*

 **Порядок использования и охраны земель водного фонда**

Земли водного фонда используются и охраняются в соответствии с требованиями земельного и водного законодательства. Земли водного фонда могут использоваться с целью водопользования и водохозяйственного землепользования.

**Водопользование**представляет собой использование водных объектов для удовлетворения нужд населения, хозяйственной и иной деятельности (ст. 1 Водного кодекса). Осуществляют водопользование **водопользователи** – юридические лица и (или) граждане Республики Беларусь, в том числе индивидуальные предприниматели, которые используют водные объекты для осуществления хозяйственной и иной деятельности и (или) оказывают воздействие на воды.

Для водохозяйственного землепользования, размещения водохозяйственных сооружений и устройств используются водонепокрытые земельные участки.

**Тема 18. Правовой режим земель запаса**

Согласно ст. 6 Кодекса о земле **к землям запаса** относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям.

В состав земель запаса входят неиспользуемые земли (земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности) и изымаемые в установленном порядке земельные участки у землепользователей. Характерными признаками земель запаса является то, что земельные участки не предоставлены в пользование, целевое назначение их не определено.

**Особенности государственного управления земель запаса.**

Земли запаса находятся в ведении соответствующий исполнительных комитетов, которые предоставляют и изымают земли запаса в установленном порядке, а также выполняют иные функции по управлению этими землями: *учет земель запаса*, который осуществляется в процессе ведения государственного земельного кадастра; *распределение земель* запаса заключается в их предоставлении для различных целей с учетом пригодности.

Предоставляться земли запаса могут любым субъектам для любых целей в частную собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование.

Законодательство не закрепляет каких-либо ограничений по предоставлению земель запаса. **В случае предоставления земель запаса их необходимо перевести в соответствующую категорию земель**.

Обязанности землепользователей на землях запаса осуществляют Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты или уполномоченные ими юридические лица.

Земли запаса являются объектом мониторинга земель; землеустройства, государственного земельного кадастра.

**Правовой режим земель запаса**

Являясь самостоятельной категорией земель, земли запаса принципиально отличаются от всех иных категорий тем, что это земли, целевое назначение которых не определено.

Но они обладают определенными природными и хозяйственными свойствами, в соответствии с которыми впоследствии и будет устанавливаться их целевое назначение.

Земли запаса служат резервом для выделения земельных участков физическим и юридическим лицам и могут использоваться после перевода их в иные категории земель. Земли запаса являются государственной собственностью.

Земли запаса необходимо отличать от земель общего пользования, которые принадлежат всегда конкретной категории и фонда перераспределения земель (ст. 9 Кодекса о земле), земельные участки которого принадлежат к определенной категории земель и используются.