

Бакиновская О.А.

ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО
УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС

МИНСК 2008

1. ВВЕДЕНИЕ

Земельное право – юридическая дисциплина, предусмотренная утвержденными образовательными стандартами по юридическим специальностям высшей школы Республики Беларусь.

Земельное право как отрасль права входит в группу природноресурсовых отраслей и представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют общественные отношения по использованию и охране земель.

Изучение курса «Земельное право» имеет важное значение для подготовки высококвалифицированных специалистов в области права и экономики. Возникающие земельные отношения подвержены законодательному регулированию. Успешное осуществление практической деятельности, обеспечение законности и правопорядка в данной сфере вызывает необходимость в познании будущими специалистами механизма правового регулирования деятельности в сфере управления земельными ресурсами, вещных прав на землю, использования и охраны земель. На достижение этой цели и направлено усвоение дисциплины. Целью преподавания дисциплины «Земельное право» является ознакомление студентов с основными институтами земельного права, с изменениями, происходящими в правовом регулировании земельных отношений.

Задачи изучения дисциплины:

- ознакомление студентов с основными институтами земельного права: право собственности на землю, право владения и право пользования землей, аренда земли, управление земельными ресурсами, ответственность за нарушение земельного законодательства и др.;

- выработка у студентов умений составления правовых документов, применяемых в процессе регулирования земельных отношений (договор купли-продажи земельного участка, договор аренды земельного участка, заявление о предоставлении земельного участка и т.д.);

- усвоение студентами места и роли земельного права в системе отраслей права, специфичности земельных правоотношений.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

- **знать** основные институты земельного права, его источники, правовое регулирование права собственности на землю, права владения и пользования землей, аренды земли; порядок совершения сделок с земельными участками, предоставление и изъятие земель, разрешение земельных споров, формы и способы защиты прав и охраняемых законом интересов субъектов земельных отношений; основания привлечения к ответственности за нарушение земельного законодательства; правовой

режим отдельных категорий земель, выделяемых по основному целевому назначению;

- **уметь** анализировать нормативные правовые акты в сфере земельных отношений, решать задачи, и применять нормы права к конкретным практическим ситуациям, составлять документы, проекты договоров.

Изучение дисциплины основано на использовании знаний, полученных студентами по следующим дисциплинам: общая теория права, административное право, уголовное право, гражданское право и будут использованы при изучении дисциплин экологическое право, аграрное право, хозяйственное право, а также при прохождении производственной (преддипломной) практики, в дипломном проектировании.

Методологической основой для изучения дисциплины «Земельное право» являются положения Конституции Республики Беларусь, законов, иных нормативных правовых актов Республики Беларусь, научные концепции и теоретические разработки, посвященные земельному праву. Для освоения курса рекомендуется использовать общие методы познания: анализ, синтез, сравнение, системный (структурный) подход, аналогию и др. Одновременно с ними – частные приемы: исторический, сравнительно-правовой и др.

Программа по курсу «Земельное право» составлена на основании Образовательного стандарта для юридических специальностей и в соответствии с Порядком разработки, утверждения и регистрации учебных программ для первой ступени высшего образования, утвержденным Министром образования Республики Беларусь 28 декабря 2007 г.

2. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Предмет и система земельного права

1. Понятие и предмет земельного права как отрасли права и учебной дисциплины. Понятие земли. Функции земли. Земельные правоотношения как предмет земельного права.

2. Принципы земельного права. Соотношение принципов земельного права и принципов земельных отношений.

3. Методы правового регулирования земельных отношений. Императивный и диспозитивный методы в земельном праве. Виды диспозитивного метода.

4. Место земельного права в системе права Республики Беларусь. Соотношение с гражданским, административным, водным, горным, лесным и экологическим правом.

5. Система земельного права. Основные институты общей и особенной частей.

Тема 2. Становление и развитие земельных отношений в Беларуси

1. Земельные отношения в Великом Княжестве Литовском и Речи Посполитой (XII-XVIII в.в.).
2. Земельная реформа 1861 года в Беларуси.
3. Столыпинская земельная и аграрная реформа 1906-1911 гг. в Беларуси.
4. Декрет о земле 1917 года и развитие земельных отношений в БССР.
5. Земельная реформа в Республике Беларусь (1991-1999 гг.).

Тема 3. Источники земельного права

1. Понятие и признаки источников земельного права.
2. Конституционные основы земельного права. Проблемы реализации конституционных принципов в земельном праве.
3. Система источников земельного права. Пробелы в земельном законодательстве. Действие источников земельного права во времени, в пространстве и по кругу лиц.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле как источник земельного права.
5. Значение судебной практики в регулировании земельных отношений.
6. Тенденции и перспективы развития земельного законодательства.

Тема 4. Земельные правоотношения

1. Понятие и особенности земельных правоотношений. Земельно-правовые нормы в структуре земельных правоотношений.
2. Виды земельных правоотношений.
3. Состав земель Республики Беларусь. Основное целевое назначение земель как критерий классификации земель по категориям. Виды земель и основания их классификации на виды.
4. Субъекты земельных правоотношений. Специфика правового положения отдельных видов субъектов земельных правоотношений.
5. Объекты земельных правоотношений. Земля, земельный участок как объект земельных правоотношений.
6. Содержание земельных правоотношений, основания их возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений. Действия, бездействия, события как основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

Тема 5. Право собственности на землю

1. Понятие и основные признаки права собственности на землю. Право собственности как правовой институт и как субъективное право.

2. Формы и виды права собственности на землю. Право государственной собственности на землю. Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций. Право частной собственности на землю.

3. Субъекты и объекты права собственности на землю. Нормирование размеров земельных участков, находящихся в частной собственности физических лиц.

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

5. Содержание права собственности на землю. Правовые проблемы реализации правомочий собственника земельного участка. Ограничения, обременения прав на земельные участки.

6. Защита права собственности на землю. Способы защиты права собственности на землю. Значение виндикационного и негаторного исков как способов защиты права собственности на землю.

Тема 6. Право землевладения и землепользования

1. Право владения землей. Субъекты и объекты права пожизненного наследуемого владения землей. Нормирование земельных участков, предоставляемых физическим лицам на праве пожизненного наследуемого владения.

2. Право пользования землей и его виды. Постоянное и временное землепользование. Землепользование граждан Республики Беларусь. Сохранение права на служебный земельный надел.

3. Содержание права землевладения и землепользования.

4. Основания возникновения, изменения и прекращения права землевладения и землепользования.

5. Платежи за землю: земельный налог и арендная плата. Объект и принципы налогообложения, льготы по земельному налогу, порядок исчисления и уплаты налога. Формы арендной платы и порядок ее изменения.

Тема 7. Правовое регулирование сделок с земельными участками. Переход прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки

1. Правовое регулирование отчуждения земельных участков, находящихся в частной собственности. Договоры купли-продажи, мены, дарения как основания оборота земельных участков. Форма сделок по отчуждению земельных участков. Причины, препятствующие совершению сделки с земельным участком.

2. Общая характеристика договора аренды земельных участков. Сроки аренды земельных участков, порядок заключения договора.

3. Права и обязанности арендатора и арендодателя в договоре аренды земельного участка. Основания одностороннего расторжения договора

аренды земельного участка по требованиям арендатора и арендодателя.

4. Правовое регулирование отношений по ипотеке земельных участков и залогу права аренды земельного участка. Специфика ипотеки земельных участков.

5. Наследование земельных участков.

6. Переход прав на земельные участки при переходе прав на капитальные строения и объекты незавершенного строительства.

7. Переход права частной собственности на земельный участок при реорганизации юридического лица.

Тема 8. Государственное управление землями

1. Функции государственного управления землями и их характеристика.

2. Система органов государственного управления землями и их характеристика. Компетенция Президента Республики Беларусь, Совета Министров, исполнительных комитетов в области использования и охраны земель. Правовое положение Государственного комитета по имуществу.

3. Порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам.

4. Понятие, принципы и содержание государственного земельного кадастра.

5. Понятие и содержание землеустройства.

6. Система и компетенция органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель. Мониторинг земель.

Тема 9. Распределение и перераспределение земель

1. Общая характеристика изъятия и предоставления земельных участков в Республике Беларусь. Компетенция государственных органов в сфере изъятия и предоставления земельных участков.

2. Порядок предоставления и изъятия земельных участков. Стадии предоставления земельных участков. Предварительное согласование места размещения земельного участка.

3. Особенности предоставления и изъятия земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений).

4. Формирование и предоставление земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности.

5. Аукционы по продаже земельных участков и прав на них как основной способ возникновения прав на землю. Особенности организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную

собственность, аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), аукционов по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды, аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков

6. Выкуп находящихся в частной собственности земельных участков для государственных нужд. Основания и порядок выкупа, сроки выкупа.

7. Возмещение убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков. Случаи возмещения правомерно причиненных убытков.

Тема 10. Правовое обеспечение эффективного использования и охраны земель. Разрешение земельных споров

1. Понятие и содержание эффективного использования и охраны земель.

2. Особенности правовой охраны земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.

3. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства. Случаи изъятия земельных участков, при которых потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не возмещаются.

4. Экономическое стимулирование эффективного использования и охраны земель.

5. Понятие земельных споров и их классификация.

6. Административный порядок разрешения земельных споров. Компетенция исполнительных комитетов по разрешению земельных споров. Процедура и сроки разрешения земельных споров.

7. Судебный порядок разрешения земельных споров.

Тема 11. Ответственность за нарушение земельного законодательства

1. Понятие, виды и состав земельных правонарушений.

2. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.

3. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.

4. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.

5. Земельно-правовая ответственность.

Тема 12. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения.

2. Субъекты и юридические формы использования земель в сельском хозяйстве.

3. Правовой режим земель, предоставленных сельскохозяйственным производственным кооперативам и организациям.

4. Правовой режим земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Тема 13. Правовой режим земель населенных пунктов, территорий перспективного развития населенных пунктов

1. Понятие и состав земель населенных пунктов. Установление и изменение границ населенных пунктов. Правовые последствия включения земельных участков в границы населенных пунктов

2. Правовой режим земель городов и поселков городского типа. Зонирование территорий городов. Правовой режим территориальных зон.

3. Правовой режим земель, расположенных в границах территорий перспективного развития населенных пунктов.

Тема 14. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

1. Правовой режим земель промышленности, связи, энергетики.

2. Правовой режим земель транспорта. Правовой режим контролируемой зоны и полосы отвода.

3. Правовой режим земель, предоставленных для нужд обороны и иного назначения.

4. Использование земельных участков для изыскательских работ. Правовое регулирование отношений по размещению линейных сооружений. Правовой режим земельных участков, предоставленных для размещения геодезических пунктов.

5. Правовой режим земель, предоставленных для пользования недрами. Соотношение горного отвода и отвода земельного участка.

Тема 15. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения

1. Понятие и состав земель природоохранного, оздоровительного, историко-культурного и рекреационного назначения.

2. Правовой режим земель природоохранного назначения. Резервирование земель, планируемых для включения в состав особо охраняемых территорий. Правовой режим земель заповедников и национальных парков.

3. Правовой режим земель оздоровительного назначения.

4. Правовой режим рекреационного назначения.

5. Правовой режим земель историко-культурного назначения.

Тема 16. Правовой режим земель лесного фонда

1. Понятие земель лесного фонда.
2. Общая характеристика правового режима земель лесного фонда.
3. Право пользования землями лесного фонда.

Тема 17. Правовой режим земель водного фонда

1. Понятие земель водного фонда.
2. Общая характеристика правового режима земель водного фонда.

Тема 18. Правовой режим земель запаса

1. Понятие земель запаса.
2. Правовой режим земель запаса.

Тема 19. Правовой режим земель, предоставленных гражданам.

1. Правовой режим земель, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства.
2. Правовой режим земель, предоставленных гражданам для ведения коллективного садоводства.
3. Правовой режим земель, предоставленных гражданам для индивидуального жилищного строительства. Сроки занятия и застройки земельного участка физическими лицами. Консервация стройки.
4. Правовой режим земель, предоставленных гражданам для дачного и гаражного строительства.

Основная литература

1. Бакиновская, О.А. Земельное право: ответы на экзаменац. вопр. / О.А. Бакиновская. 2-е изд., перераб. – Минск: ТетраСистемс, 2007. – 192 с.
2. Бакиновская, О.А. Земельное право: учеб. – метод. комплекс / О.А. Бакиновская, О.С. Кондаревич; Мин. ин-т упр. – Минск, 2005. – 136 с.
3. Станкевич, Н.Г. Земельное право: учеб. пособие для студентов вузов / Н.Г. Станкевич. – Минск: Книжный дом, 2003. – 544 с.
4. Шингель, Н.А. Земельное право Республики Беларусь. Общая часть: курс лекций / Н. А. Шингель. – Минск: БГУ, 2004. – 87 с.
5. Шингель, Н.А. Правовой режим земель в Республике Беларусь: курс лекций / Н.А. Шингель. – Минск: ГИУСТ БГУ, 2006. – 135 с.

Дополнительная литература

6. Адиханов, Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли / Ф.Х. Адиханов // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 32 – 39.

7. Бакиновская, О.А. К вопросу о праве собственности на землю в городах / О.А. Бакиновская. – Экономика. Управление. Право. – 2004. – № 1. – С. 42 – 46.
8. Бакиновская, О.А. Земельно-правовая ответственность: теоретический аспект / О.А. Бакиновская // Право.by. – 2008. – № 1. – С. 30–35.
9. Бакиновская, О.А. Ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель городов / О.А. Бакиновская // Проблемы правового регулирования общественных отношений в условиях глобализации: материалы междунар. науч.-практ. конф. (Минск, 26 окт. 2007 г.). – Минск: 2007. – С.47-48.
- 10.Бакиновская, О.А. Аукционы по продаже земельных участков и прав на них – основной способ возникновения прав на землю / О.А. Бакиновская // Юрисконсульт. – 2008. - № 2. – С. 50-54.
- 11.Балашенко, С.А. Государственное управление в области охраны окружающей среды / С.А. Балашенко. – Минск: Изд-во БГУ, 2000. – 341 с.
- 12.Боголюбов, С.А. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / С.А. Боголюбов, Е.Л. Минина. – М.: НОРМА, 2002. – 528 с.
- 13.Ванцович, А. М. Дом и земельный участок в собственности: есть ли ограничения в принятии наследственного имущества в Беларуси иностранным гражданином / А. М. Ванцович // Право Беларуси. – 2003. – № 22. – С. 90 – 91.
- 14.Варламов, А. А. Земельный кадастр: учеб. для студентов вузов: в 6 т. / А. А. Варламов. – М.: КолосС, 2003. – Т. 1: Теоретические основы государственного земельного кадастра. – 2003. – 383 с.
- 15.Витушко, В. А. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней / В. А. Витушко // Право Беларуси. – 2003. – № 22. – С. 52 – 56.
16. Волков, Г. А. Развитие рынка земли: правовой аспект / Г. А. Волков, А. К. Голиченков, О. М. Козырь // Государство и право. – 1998. – № 2. – С. 50 – 58.
- 17.Галиева, Р. Субъекты и объекты земельных прав / Р. Галиева // Рос. юстиция. – 2002. – № 10. – С. 27 – 28.
- 18.Гудкова, Ю.В. Хотите продать часть земельного участка / Ю.В. Гудкова, А.А. Филипенко // К вам пришла проверка. – 2005. – № 5. – С.105 – 110.
- 19.Гудкова, Ю. Совершенствование арендных правоотношений - важный фактор развития отечественного законодательства / Ю. Гудкова // Юстиция Беларуси, 2007. – № 7. – С. 55 – 60.
- 20.Демичев, Д. М. Земельное право: учеб. пособие / Д. М. Демичев; Акад. упр. при Президенте Респ. Беларусь. – Минск, 2005. – 300 с.
- 21.Добрачев, Д. В. Проблемы судебной практики в сфере оборота земельных участков / Д. В. Добрачев. – М.: Волтерс Клувер, 2005. – 144 с.

22. Ельникова, Е. В. Гражданско-правовой оборот земельных участков под строениями в России: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Е. В. Ельникова. – Волгоград, 2006. – 196 с.

23. Емелькина, И. Значение юридической и фактической связи строения с землей при определении признаков недвижимости / И. Емелькина // Хозяйство и право. – 2004. – № 8. – С. 17 – 22.

24. Ерофеев Б. В. Земельное право: учеб. для вузов / Б. В. Ерофеев; под ред. Г. В. Чубукова. – М.: Новый Юрист, 1998. – 544 с.

25. Ерофеев, Б. В. Земельное право России: учеб. для высш. юрид. учеб. заведений / Б. В. Ерофеев. – 5-е изд., испр. и доп. – М.: Профобразование, 2001. – 656 с.

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

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

28. Земельное право: учебник / С. А. Боголюбов [и др.]; под ред. С. А. Боголюбова. – М.: Проспект, 2005. – 400 с.

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

30. Иконицкая, И. А. Земельное право России: учебник / И. А. Иконицкая. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристъ, 2001. – 239 с.

31. Иконицкая, И. А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития / И. А. Иконицкая. – М.: Ин-т государства и права Рос. акад. наук, 1999. – 127 с.

32. Каменков, В. С. Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними / В. С. Каменков, А. В. Каменков // Право Беларуси. – 2006. – № 11. – С. 36 – 41.

33. Каменков, В. С. Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними / В. С. Каменков, А. В. Каменков // Право Беларуси. – 2006. – № 12. – С. 24 – 27.

34. Капчан, Е. Продажа земельных участков / Е. Капчан // Юрист. – 2004. – № 2. – С. 58 – 59.

35. Карамышева, О. В. Некоторые аспекты создания и ведения государственного земельного кадастра Российской Федерации в условиях рынка / О. В. Карамышева, Е. Л. Герасимова // Государство и право. – 1998. – № 3. – С. 28 – 37.

36. Козырь, О. М. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) /

О. М. Козырь, А. А. Маковская // Вестн. Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации. – 2003. – № 2. – С. 95 – 114.

37.Крассов, О. И. Понятие и содержание правового режима земель / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 20 – 24.

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

39.Крассов, О. И. Юридическое понятие земельный участок / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2004. – № 2. – С. 12 – 17.

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

41.Нестеровский, Е. А. Государственная регистрация недвижимости: учеб. пособие / Е. А. Нестеровский. – Минск: Информ.-вычисл. центр М-ва финансов, 2005. – 303 с.

42.Обобщение практики государственных нотариальных контор Минской области по удостоверению договоров отчуждения земельных участков // Юстиция Беларуси. – 2001. – № 3. – С. 29 – 33.

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

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

45.Прохорова, Н. А. Содержание права государственной собственности на землю по Земельному кодексу Российской Федерации / Н. А. Прохорова // Журн. рос. права. – 2003. – № 8. – С. 107 – 114.

46.Пятков, Д.В. Право ограниченного владения земельным участком: быть или не быть / Д.В. Пятков, О.В. Фролов // Журн. рос. права. – 2004. – С. 66 – 75.

47.Свитин, В.А. Государственная регистрация недвижимости как важный экономико-правовой механизм становления рыночных отношений: аналит. обзор / В.А. Свитин. – Минск: Белорус. науч. ин-т внедрения новых форм хозяйствования в АПК, 2004. – 56 с.

48.Словарь-справочник землеустроителя / под ред. А.С. Помелова. – Минск: Учеб. центр подгот., повышения квалификации и переподгот. кадров землеустроит. и картографо – геодез. службы, 2004. – 271 с.

49.Станкевич, Н.Г. Вещные права на землю: монография / Н.Г. Станкевич; Гродн. гос. ун-т. – Гродно: ГрГУ, 2003. – 160 с.

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

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

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

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

54. Суханов, Е. А. Земля как объект гражданского права / Е. А. Суханов // Вестн. Моск. ун-та. Сер. 11, Право. – 1992. – № 5. – С. 32 – 35.

55. Сыродоев, Н. А. Возникновение прав на землю / Н. А. Сыродоев // Государство и право. – 2004. – № 10. – С. 65 – 72.

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

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

58. Сыродоев, Н. А. Правовое регулирование оборота земельных участков / Н. А. Сыродоев // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 41 – 52.

59. Сырых, Е. В. Земельное право: учеб. для вузов / Е. В. Сырых. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юстицинформ, 2005. – 336 с.

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

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

62. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск: ФУАинформ, 2006. – Т. 2. – 309 с.

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

Нормативные правовые акты

64. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Беларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. 17.11.2004) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

65. Банковский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 25 окт. 2000 г., № 441-3 (в ред. от 26.12.2007) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008;

66.Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

67.Инвестиционный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 22 июня 2001 г., № 37-3 (с изм. и доп.) // КонсультантПлюс: Беларусь [Электрон. ресурс] /ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2008.

68.Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: Закон Респ. Беларусь, 21 апр. 2003 г., № 194-3 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

69.Хозяйственный процессуальный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 6 авг. 2004 г., № 314-3 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

70.Водный кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 18 июня 1998 г.: одобр. Советом Респ. 29 июня 1998 г.: (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

71.Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

72. Кодекс Республики Беларусь о недрах: принят Палатой представителей 10 июня 2008 г.: одобр. Советом Респ. 20 июня 2008 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

73.Лесной кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 8 июня 2000 г.: одобр. Советом Респ. 30 июня 2000 г.: (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

74.О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002, № 133-3 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

75.О кадастровых номерах земельных участков: постановление Ком. по зем. ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь, 8 апр. 2004, № 14 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь.

Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

76. О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности: Указ Президента Респ. Беларусь, 3 февр. 2006 г., № 70 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 22. – 1/7227.

77. О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах: Указ Президента Респ. Беларусь, 11 авг. 2005 г., № 368: в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 12.01.2007 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

78. О некоторых вопросах применения земельного законодательства: постановление Пленума Верховного Суда Респ. Беларусь, 25 сент. 1997 г., № 11: в ред. постановления Пленума Верховного Суда Респ. Беларусь от 25.03.1999 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

79. О некоторых мерах по сокращению не завершенным строительством незаконсервированных жилых домов, дач: Указ Президента Респ. Беларусь, 7 февр. 2006 г., № 87 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 24. – 1/7258.

80. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

81. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Респ. Беларусь, 5 мая 1998 г., № 156-3 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

82. Об особенностях передачи земельных участков, находящихся в частной собственности, в ипотеку для получения банковского кредита: Указ Президента Респ. Беларусь, 12 янв. 2007 г., № 20 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2007. – № 15. – 1/8259.

83. Об утверждении перечня административных процедур, выполняемых государственными органами и иными государственными организациями по обращениям граждан за выдачей справок или других документов: Указ Президента Респ. Беларусь, 16 марта 2006 г., № 152 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

84. Инструкция по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков: утв. постановлением Ком. по зем. ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь, 16 мая 2002 г., № 3 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный

ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

85. Положение о порядке установления размеров и границ водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов: утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 21 марта 2006 г., № 377 (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

ОПОРНЫЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

Тема 1. Предмет и система земельного права

1. Понятие и предмет земельного права

Земельное право является самостоятельной отраслью национальной правовой системы Республики Беларусь,

Земельное право представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земли в целях организации ее эффективного использования и охраны, улучшения и воспроизводства плодородия почв, защиты прав и охраняемых законом интересов участников земельных отношений, а также обеспечения устойчивого развития Республики Беларусь.

В ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. (далее — Кодекс о земле), земля (земли) определяется как земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности. Из данного определения вытекают следующие функции земли:

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,

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

Предметом регулирования земельного права являются следующие земельные отношения;

- 1) отношения собственности на землю;
- 2) отношения по предоставлению и изъятию земельных участков;
- 3) отношения по использованию земли;
- 4) отношения по охране земли и т. д.

2. Принципы земельного права

Новый Кодекс Республики Беларусь о земле 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. нести также принципы государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), охраны земель и улучшения их полезных свойств, платности землепользования и т.д.

Отраслевые принципы присущи земельному праву как самостоятельной отрасли права, имеющей свой предмет и метод правового регулирования.

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 настоящим Кодексом и иными законодательными актами;

4) использования земельных участков по целевому назначению;

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

6) эффективного использования земель;

7) охраны земель и улучшения их полезных свойств;

8) платности землепользования,

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

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

11) защиты прав землепользователей,

3. Методы земельного права

Под *методами земельного права* понимаются соответствующие характеру земельных отношений способы и приемы воздействия на участников отношений,

Метод земельного права складывается из установленных земельно-правовыми нормами прав и обязанностей участников регулируемых отношений и применения к ним мер государственного принуждения при несоблюдении ими правовых норм. Земельно-правовые нормы устанавливают права и обязанности участников отношений, предоставляя им возможность совершать определенные действия или запрещая их. Тем самым земельно-правовые нормы определяют модель поведения участников земельных отношений.

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

Императивный метод означает воздействие на участников земельных правоотношений посредством издания обязательных к исполнению предписаний и запретов. 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.

4. Соотношение земельного права со смежными отраслями права

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

1. Земельное право связано с конституционным правом, нормы которого определяют основополагающие конституционные принципы всех отраслей правовой системы.

Для земельного права значение имеют нормы Конституции Республики Беларусь, 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. Связь земельного права с административным правом имеет место в сфере государственного управления землями, привлечения к административной ответственности лиц, виновных в совершении административных правонарушений земельного законодательства,

Представляя собой часть государственного управления в целом, государственное управление земельным фондом входит одновременно в административное и земельное право.

Административное право определяет систему государственных органов, осуществляющих управление землями, порядок и формы их деятельности. В нормах земельного права определяются содержательная сторона деятельности государственных органов управления, основные направления их деятельности по эффективному использованию и охране земель, составляющие функции управления землями.

3. Основополагающее значение для земельного права имеет его связь с гражданским правом. Соприкосновение земельного права с гражданским проявляется в тесном переплетении земельных и имущественных отношений, обусловленном связью права на земельный участок с правом на посевы, насаждения, строения, находящиеся на земельном участке, в судебной защите земельных прав, в возмещении убытков, причиненных нарушением земельных прав.

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. Тесная связь существует между земельным, водным и лесным правом.

Общее между землей, водами, лесами как природными объектами, их взаимосвязь и взаимодействие в процессе использования и охраны определяют собой единство целей и методов их правового регулирования, сходство их принципов и правовых институтов,

5. Связь земельного права с экологическим правом, как указывает профессор Е.Н. Колотинская, обуславливается положением земли как элемента окружающей природной среды, функционирующей в составе естественных экосистем природы и находящейся в экологической взаимосвязи и взаимодействии со всей окружающей природной средой.

5. Система земельного права

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

В земельном праве традиционно выделяют общую и особенную части, В учебном курсе также выделяют отдельную часть, содержащую законодательные основы регулирования земельных отношений в иностранных государствах,

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

- 1) право собственности на землю;
- 2) право владения и пользования землей;
- 3) право аренды земельного участка;
- 4) право земельного сервитута;
- 5) государственное управление землями;
- 6) охрана земель;
- 7) предоставление и изъятие земель;
- 8) разрешение земельных споров и т. д.

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

- 1) правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- 3) правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;
- 4) правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) правовой режим земель водного фонда;

- б) правовой режим земель лесного фонда;
- в) правовой режим земель запаса.

Тема 2. Источники земельного права

1. Понятие источников земельного права

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

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

1) действие нормативных правовых актов по территории, как правило, определяется территориальной подведомственностью органа — автора того или иного документа. Например, постановления Совета Министров Республики Беларусь действуют на всей территории Республики Беларусь, решения районных исполнительных и распорядительных органов, имеющие нормативный характер, действуют только на территории их района. В силу неперемещаемости земли в земельном праве не предусмотрены основания экстерриториального действия закона, которые имеются в гражданском праве;

2) по времени действия нормативные правовые акты в земельном праве, как правило, не имеют обратной силы;

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

— общих субъектов, т. е. лиц, по своей природе не отличающихся какими-либо особыми признаками. Например, все граждане Республики Беларусь имеют право на земельный участок в порядке, определенном законодательством;

- специальных субъектов, т. е. лиц, обладающих признаками, обеспечивающими им определенные дополнительные права или льготы,

Источник земельного права можно определить как документ установленной формы, изданный уполномоченным на то государственным органом, содержащий в себе земельно-правовые нормы, действующий на определенной территории, определенное время и среди определенного круга лиц, являющийся элементом системы земельного законодательства.

2. Система источников земельного права

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.

Центральное место среди источников права занимает **Конституция Республики Беларусь**, нормы которой являются основой источников земельного права. Конституция устанавливает, что территория Беларуси едина и неотчуждаема (ст. 9).

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 (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.

Следующим основным источником земельного права является **Кодекс Республики Беларусь о земле** от 23 июля 2008 г., представляющий собой систематизированный законодательный акт, регулирующий земельные отношения. В Кодексе о земле регламентируются отношения собственности, по владению, пользованию и аренде земли, по предоставлению и изъятию земель и т. д.

К источникам земельного права относятся также **декреты и указы Президента Республики Беларусь**. Например, Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 687 было утверждено Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам,

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.

Среди законов, относящихся к источникам земельного права, можно выделить следующие:

- 1) Закон Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в редакции Закона от 9 июля 2007 г.);
- 2) Закон Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

3) Закон Республики Беларусь от 18 декабря 1991 г. «О платежах за землю» (с изм. и доп.);

4) Закон Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях» (с изм. и доп.);

5) Закон Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. «Об охране окружающей среды» (с изм. и доп.);

6) Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь».

Значительную группу источников земельного права составляют **постановления Правительства Республики Беларусь**, принятые в том числе и для более точной детализации положений Кодекса о земле и иных актов земельного законодательства.

Источниками земельного права являются также **приказы, инструкции, положения и иные нормативные правовые акты министерств, госкомитетов и других органов исполнительной власти**,

Среди ведомственных нормативных актов, регулирующих земельные отношения, большую группу составляют документы, принимаемые Государственным комитетом по имуществу (далее - Госкомимущество). Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете {Министров Республики Беларусь (далее — Комзем) был преобразован в Государственный комитет по имуществу.

Наряду с нормативными правовыми актами земельного законодательства к **источникам земельного права относятся также акты других отраслей законодательства**, содержащие правовые нормы, затрагивающие земельные отношения.

Нормы, регулирующие земельные отношения, содержатся в источниках таких отраслей права, как экологической, водной, лесной, горной. Например, в Кодексе Республики Беларусь о недрах, Лесном кодексе Республики Беларусь, Водном кодексе Республики Беларусь.

Тема 3. Земельные правоотношения

1. Понятие и виды земельных правоотношений

Земельные правоотношения представляют собой общественные 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, урегулированные нормами земельного права,

Земельные правоотношения едины по своей юридической форме, но в зависимости от присущих им существенных признаков могут подразделяться на определенные виды,

Земельные правоотношения можно подразделить на следующие **основные виды**:

- 1) правоотношения, связанные с созданием, изменением и прекращением существования земельных участков;
- 2) правоотношения, связанные с возникновением, переходом и прекращением прав, ограничений (обременении) прав на земельные участки;
- 3) правоотношения по использованию и охране земель,

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 земель-ных прав.

Каждый из этих видов земельных правоотношений, в свою очередь, подразделяется на разновидности.

В зависимости от формы собственности на землю 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.

2. Субъекты земельных правоотношений

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

- 1) Президент Республики Беларусь;
- 2) Совет Министров Республики Беларусь;
- 3) государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;
- 4) граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства;
- 5) индивидуальные предприниматели;
- 6) юридические лица Республики Беларусь;
- 7) иностранные юридические лица и их представительства;
- 8) иностранные государства, дипломатические и консульские учреждения иностранных государств;
- 9) международные организации и их представительства.

В данной статье в числе субъектов земельных правоотношений не указана Республика Беларусь, что, однако, не исключает ее из их числа.

3. Объекты и содержание земельных правоотношений

Объектами земельных отношений являются земля (земли) как компонент природной среды, земельные участки, а также права на земельные участки и ограничения (обременения) прав на земельные участки. К вещным правам на участки относятся: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право временного пользования, право аренды (субаренды).

Под *землей (землями)* понимается земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности.

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

Земельный участок может быть делимым или неделимым.

Объектом материальных земельных правоотношений является земля, в отношении которой установлен определенный правовой режим (например, земли сельскохозяйственного назначения),

Процессуальные земельные правоотношения своим непосредственным объектом имеют результат, на достижение которого направлено процессуальное действие (данные земельного кадастра о землях, сведения мониторинга земель, решение местного исполнительного и распорядительного органа о предоставлении земельного участка и т.д.

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.

4. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений

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

В зависимости от юридических последствий факты подразделяются на следующие виды:

- 1) правоустанавливающие;
- 2) правоизменяющие;
- 3) правопрекращающие.

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

При наличии *правоизменяющих фактов* происходит изменение в субъекте, объекте или содержании правоотношения.

С возникновением *правопрекращающих фактов* связано прекращение земельных правоотношений (например, истечение срока, на который был предоставлен земельный участок и т. д.).

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.

Тема 4. Право собственности на землю

1. Понятие и общая характеристика права собственности на землю

Принятый Верховным Советом Республики Беларусь 8 декабря 1990 г. Кодекс Республики Беларусь о земле признавал лишь разнообразие и равноправие форм хозяйствования на земле. Кодекс устанавливал 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.

Следующий этап регулирования отношений собственности на землю был связан с принятием Кодекса 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 23 июля 2008 г., вступающего в силу с 1 января 2009 г.

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

Право собственности является одним из основных вещных прав.

В объективном смысле право собственности на землю представляет собой совокупность норм права, 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.

Ст. 12 Кодекса о земле установлены две *формы собственности* на землю:

- 1) государственная;
- 2) частная.

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

2. Земельный участок как объект земельных отношений

В соответствии со ст. 1 Кодекса о земле *земельный участок* - это часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Земельному участку, являющемуся объектом земельных правоотношений, присущи следующие *признаки*:

1) оборотоспособность, т. е. возможность отчуждения земельного участка путем совершения гражданско-правовых сделок либо переход участка от одного лица к другому в порядке наследования или правопреемства, если земельный участок не изъят из оборота или не ограничен в обороте;

2) плоды, продукция, доходы, которые получены в результате использования земельного участка, являются собственностью субъекта, использующего данный участок на законном основании;

3) земельный участок может быть признан делимым либо неделимым исходя из того, возможен ли его раздел или нет. Данный признак приобретает особую актуальность в случае, когда участок находится в общей собственности и возникает вопрос о разделе земельного участка.

строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

4) в качестве объекта земельных правоотношений выступает ограниченный в пространстве земельный участок, границы и местоположение которого установлены в порядке землеустройства. Граница земельного участка — условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющая земельный участок от других земель, земельных участков.

5) земельный участок относится к недвижимому имуществу;

б) земельный участок имеет кадастровый номер — не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода его существования;

7) все земельные участки должны использоваться в соответствии с целевым назначением, установленным при предоставлении земельного участка.

Целевое назначение земельного участка — это *установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка* порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей.

Основное целевое назначение земель, земельного участка — это установленные *законодательством* об охране и использовании земель порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей.

При характеристике земли как объекта земельных правоотношений необходимо учитывать экологическое значение земли. Исходя из этого, в правовом регулировании земельных отношений значительное место занимают нормы, ограничивающие правомочия землепользователей в целях охраны земли как природного ресурса.

3. Содержание права собственности на землю

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.

4. Право государственной собственности на землю

Право государственной собственности на землю можно рассматривать с двух позиций.

Во-первых, оно представляет собой совокупность норм, закрепляющих принадлежность земли государству.

Во-вторых, оно выступает в качестве меры возможного поведения государства в отношении всех земельных ресурсов республики. Эта мера поведения раскрывается в принадлежащих государству правомочиях: владение, пользование, распоряжение.

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

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

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

Определенные категории и виды земель в силу их особой значимости не могут отчуждаться из собственности Республики Беларусь,

5. 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 международным организациям приобретать земельные участки в собственность на территории Республики Беларусь. Иностранные государства вправе приобрести земельные участки в собственность для следующих *целей*:

- 1) для размещения дипломатического представительства;
- 2) для размещения консульского учреждения.

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

приобретения земельных участков для данных целей должен быть установлен Президентом Республики Беларусь.

В Кодексе о земле 1999 г. этот вопрос решен следующим образом.

Иностранное государство вправе приобрести в собственность земельный участок в случае, если:

1) в соответствии с законодательством иностранного государства Республика Беларусь может для этих же целей приобрести в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства;

2) одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь иностранное государство гарантирует Республике Беларусь право приобретения в собственность земельного участка на территории этого иностранного государства для тех же целей.

Земельный участок приобретается иностранным государством на основании договора, заключенного с Советом Министров Республики Беларусь.

Местонахождение постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения необходимо согласовать с Министерством иностранных дел 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.

6. Право частной собственности на землю

Право частной собственности на землю представляет собой правовой институт, закрепляющий принадлежность земли участникам экономических отношений, кроме государства.

Субъектами права частной собственности на землю являются:

- 1) граждане Республики Беларусь;
- 2) негосударственные юридические лица.

Объектами права частной собственности на землю граждан Республики Беларусь являются земельные участки, приобретенные для следующих целей:

- 1) для ведения личного подсобного хозяйства;
- 2) для строительства и (или) обслуживания жилого дома;
- 3) для коллективного садоводства;
- 4) для дачного строительства;
- 5) для обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме.

Площадь земельных участков, приобретаемых в частную собственность для ведения личного подсобного хозяйства, не должна превышать 1 га с учетом площади земельного участка, имеющегося при доме в данном населенном пункте.

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

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

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

3) для строительства и обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме:

— в городах - от 0,05 до 0,15 га включительно;

— в сельских населенных пунктах (поселках городского типа) - от 0,15 до 0,25 га включительно.

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

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,

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

7. Основания возникновения и прекращения права собственности на землю

Субъективное право собственности на землю возникает в порядке, установленном в законе, 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.

В настоящее время **основаниями возникновения права государственной собственности на землю** являются:

- 1) решение местного исполнительного комитета о выкупе земельного участка из частной собственности в государственную собственность;
- 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 собственности является решение соответствующего государственного органа о передаче земельного участка в частную собственность, собственность иностранного государства или международной организации,

Основаниями возникновения права частной собственности на землю являются:

- 1) административно-правовые акты (решения государственных органов о передаче земель, и их участков в частную собственность);
- 2) гражданско-правовые сделки с земельными участками (в том числе приобретение участка с аукциона),
- 3) постановление суда, устанавливающее право собственности на землю,

Новеллой земельного законодательства является возможность приобретения права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени, предусмотренная ст. 44 Кодекса о земле. Основания прекращения права частной собственности на земельный участок перечислены в ст. 60 Кодекса о земле.

6. Плата за земельные участки. Кадастровая стоимость земель и земельных участков

За земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций, а также за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности, взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их

кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

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

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

Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок по их возмездному отчуждению устанавливается в соответствующих договорах и не может быть ниже кадастровой стоимости этих земельных участков на момент совершения сделок.

Выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд производится по их кадастровой стоимости на момент выкупа в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

За право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду без проведения аукциона, вносится плата, определенная на основании кадастровой стоимости данных участков, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Порядок определения размера платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Кадастровая оценка земель, земельных участков — это определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством.

Кадастровая стоимость земель — это 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.

Основными источниками правового регулирования отношений по кадастровой оценке земель и земельных участков являются: Инструкция по кадастровой оценке земель населенных пунктов Республики Беларусь; Инструкция по кадастровой оценке земель садоводческих товариществ и дачного строительства Республики Беларусь; Инструкция по кадастровой оценке земель, расположенных за пределами населенных пунктов,

садоводческих товариществ и дачного строительства, утвержденные Постановлением Госкомимущества от 31 мая 2007 г. № 31 (с изм. и доп.).

Тема 5. Право землевладения и землепользования

1. Право пожизненного наследуемого владения землей

Право землевладения - это наряду с правом пользования и аренды форма использования земель, находящихся в государственной собственности.

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.

Право владения землей всегда считается производным от права собственности государства на землю и зависит от этого права. Вместе с тем в пределах предоставленных прав землевладельцы пользуются определенной свободой вне зависимости от государства как собственника. Данная свобода обеспечивается тем, что земельное законодательство содержит правовые нормы, которые направлены на защиту прав землевладельцев. Защита прав осуществляется при нарушении прав землевладельцев правомерными и неправомерными действиями.

Таким образом, право землевладения - это самостоятельный правовой институт, нормы которого регулируют порядок возникновения и прекращения права владения землей, права и обязанности землевладельцев, защиту их прав и гарантии землевладения.

Законодательством предусмотрен один вид владения землей — *пожизненное наследуемое владение землей*.

На праве пожизненного наследуемого владения землей могут предоставляться земли, находящиеся в государственной собственности.

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.

Субъектами пожизненного наследуемого владения землей являются только граждане Республики Беларусь. На праве пожизненного наследуемого владения могут находиться земельные участки, предоставленные до 1 января 2009 г.

Цели предоставления земельных участков и конкретные их размеры перечислены в ст. 14, 36 Кодекса о земле.

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

2. Понятие права пользования землей и его виды

В законодательстве в качестве одной из правовых форм использования земли предусмотрено право пользования землей.

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 производно от права собственности на землю и базируется на 2 основных принципах: платности и устойчивости.

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

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

Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

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

2. негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь — для обслуживания объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности;

3. 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;

4. научным организациям, учреждениям образования - для исследовательских или учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

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

6. религиозным организациям — для строительства культовых строений и мест погребения;

7. гаражным (гаражно-строительным) кооперативам и кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок, - для строительства и эксплуатации гаражей, автомобильных стоянок для хранения транспортных средств граждан Республики Беларусь — членов таких кооперативов;

8. организациям граждан-застройщиков - для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности согласно критериям, определенным законодательными актами), а также для обслуживания многоквартирных жилых домов;

9. садоводческим товариществам и дачным кооперативам — для ведения коллективного садоводства и дачного строительства (земельные участки общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов),

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

Во временное пользование земельные участки могут предоставляться:

1. государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) для осуществления задач и функций, предусмотренных законодательством, — на срок до десяти лет, если иное не предусмотрено законодательными актами;

2. гражданам Республики Беларусь для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных - на срок до десяти лет;

3. 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) для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей в населенных пунктах — на срок до десяти лет;

4. национальным и иностранным инвесторам на основании концессионных договоров — на срок до девяноста девяти лет в соответствии актами законодательства об охране и использовании земель и об инвестиционной деятельности.

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

Размер земельного участка, предоставляемого для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, традиционных народных промыслов (ремесел), устанавливается государственным органом, предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется.

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

3. Правовой режим служебных земельных наделов

Кодекс о земле 1999 г. предусматривал, что отдельным категориям работников транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, связи,

водного, рыбного, охотничьего хозяйства, а также других отраслей народного хозяйства могут предоставляться *служебные земельные наделы*. Служебные наделы предоставлялись в пользование.

Под служебный надел предоставлялось:

- 1) пахотные земли - до 0,4 га;
- 2) сенокосные земли — до 1 га, если в частной собственности имеется скот,

Право на служебный земельный надел, предоставленный до 1 января 2009 г., сохраняется, если иное не установлено законодательными актами:

1) за работником, вышедшим на пенсию по возрасту или инвалидности, — пожизненно;

2) 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;

3) 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.

Пахотная земля как часть служебного надела может быть использована только для выращивания сельскохозяйственных культур. Возводить на ней какие бы то ни было капитальные строения запрещено.

При наличии в семье нескольких работников, имеющих право на служебный надел, выделялся один служебный надел.

4. Права и обязанности землепользователей (землевладельцев, землепользователей, собственников земельных участков, арендаторов и субарендаторов)

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.

5. Основания возникновения и прекращения права пожизненного наследуемого владения и пользования землей. Государственная регистрация прав на земельный участок

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

- 1) предоставления земельного участка в пожизненное наследуемое владение либо в пользование;
- 2) приобретения права на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения;
- 3) наследования земельных участков.

Предоставление земельных участков может включать в себя следующие юридические факты:

- 1) предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта;
- 2) разработка проекта отвода земельного участка и принятие на его основе решения об изъятии и предоставлении данного участка;
- 3) установление границ предоставленного земельного участка в натуре (на местности), государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (в ред. Закона от 8 июля 2008 г.) права на земельный участок, ограничения (обременения) права на земельный участок, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Соответственно данные права, ограничения (обременения) прав на земельный участок возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения.

Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок удостоверяются **свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации**, выдаваемым организацией по государственной регистрации.

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.

Документы, удостоверяющие права на земельные участки, выданные в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, в том числе до 1 февраля 2006 года (например, Государственные акты), являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Новеллой земельного законодательства является **обязательность государственной регистрации прав на земельные участки**.

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) при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;
- 5) при использовании земельного участка не по целевому назначению;
- 6) при признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятии ветхого жилого дома, не завершённого 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) при неосуществлении мероприятий по охране земель,

10) при выбытии или исключении 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,

Право временного пользования земельным участком прекращается:

1. в случае добровольного отказа от земельного участка;

2. при изъятии земельного участка для государственных нужд;

3. по истечении срока, на который был предоставлен земельный участок;

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

5. при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

6. при использовании земельного участка не по целевому назначению;

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. при неосуществлении мероприятий по охране земель,

9. при утрате гражданства Республики Беларусь;

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

11. 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, — по решению районного исполнительного комитета,

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.

6. Особенности прекращения прав на земельные участки в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков»

Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» устанавливает определенные особенности прекращения прав на земельные участки. Следует отметить, что данным указом установлены определенные сроки занятия предоставленных земельных участков, которые впоследствии продублированы в Кодексе о земле. Так, юридическое лицо и индивидуальный предприниматель должны приступить к занятию земельного участка (начать строительство или иное освоение земельного участка) 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.

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 приступить к занятию данного участка (начать строительство, иное освоение земельного участка), определяется в решении местного исполнительного комитета и не может превышать срока, указанного выше,

При предоставлении земельного участка по результатам аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) срок, в течение которого победитель такого аукциона

обязан приступить к занятию данного участка (начать строительство, иное освоение земельного участка), определяется в договоре на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) и не может превышать вышеуказанных сроков,

Если юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение шести месяцев (в иной срок, определенный в договоре на реализацию права проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), решении местного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка), а гражданин в течение одного года (в иной срок, указанный в решении местного исполнительного комитета о предоставлении земельного участка) со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него не приступили к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления (не начали строительство, иное освоение земельного участка), местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков не позднее одного месяца со дня истечения указанного срока направляет такому лицу предписание о необходимости занятия данного участка (начала строительства, иного освоения земельного участка) в соответствии с целью и условиями его предоставления. Срок, указанный в предписании, не может превышать одного месяца.

В случае, если лицо по истечении срока, указанного в предписании, не начинает строительство, иное освоение земельного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, местный исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков инициирует процедуру изъятия земельных участков.

7. Земельный налог

Ст. 30 Кодекса о земле устанавливает, что пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным.

Объектом налогообложения является земельный участок, который в установленном порядке предоставлен во владение, пользование или собственность.

Земельным налогом облагаются следующие категории земель:

- 1) сельскохозяйственного назначения;
- 2) населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- 3) промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- 4) лесного фонда;
- 5) водного фонда.

Плательщиками земельного налога являются юридические и физические лица (включая иностранные), которым земельные участки предоставлены во владение, пользование либо собственность.

Размер земельного налога определяется в зависимости от качества и местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной и иной деятельности землевладельца, землепользователя и собственника земли.

Земельный налог устанавливается в виде ежегодных фиксированных платежей за гектар земельной площади.

От платы за землю освобождаются заповедники, ботанические сады, национальные и дендрологические парки, кроме входящих в их состав земель сельскохозяйственного назначения. Плата не вносится также за землю, занятую историко-культурными ценностями, и землю историко-культурного назначения,

Земельным налогом, в частности, не облагаются:

- 1) земли запаса;
- 2) кладбища;
- 3) земельные участки, предоставленные организациям, финансируемым из бюджета;
- 4) земли общего пользования населенных пунктов, а также занятые автомобильными дорогами общего пользования за пределами населенных пунктов;
- 5) крестьянские (фермерские) хозяйства в течение 3 лет с момента их регистрации;
- 6) земли аэроклубов, содержащихся за счет средств республиканского и местных бюджетов и т. д.

От уплаты земельного налога освобождаются:

- 1) участники ВОВ, и иные лица имеющие право на льготное налогообложение по Закону «О ветеранах»;
- 2) пенсионеры по возрасту, инвалиды I и II группы и другие нетрудоспособные граждане при отсутствии совместно проживающих трудоспособных членов семьи, а также многодетные семьи;
- 3) граждане, переселившиеся в сельские населенные пункты трудонедостояющих территорий в первые 3 года после принятия решения о предоставлении им земельного участка;
- 4) граждане, пострадавшие от катастрофы на Чернобыльской АЭС и проживающие (работающие) в зонах последующего отселения и с правом на отселение;
- 5) военнослужащие срочной службы,

8. Ограничения (обременения) прав на земельные участки. Понятие и общая характеристика права земельного сервитута

Ограничение (обременение) прав на земельный участок – это установленные решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и

охраны земель, принятым в соответствии с законодательным актом, договором либо постановлением суда условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, в целях общественной пользы и безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц;

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

1. на территории заказников и памятников природы, объявленных без изъятия земельных участков у землепользователей;
2. в границах охранных зон особо охраняемых природных территорий;
3. на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
4. в водоохраных зонах, прибрежных полосах водных объектов, зонах санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого водоснабжения, водоохраных и защитных лесов, охраняемых типичных и редких природных ландшафтов;
5. на территории курортов, зон санитарной охраны месторождений лечебных минеральных вод и лечебных сапропелей, иных земель, обладающих природными лечебными факторами и используемых или предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма;
6. в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;
7. в придорожных полосах (контролируемых зонах) автомобильных, железных дорог, а также в охранных зонах иных транспортных коммуникаций;
8. в границах ботанических и дендрологических садов, их охранных зон;
9. в местах обитания объектов животного мира, произрастания объектов растительного мира, в обращении с которыми в соответствии с законодательными актами установлены ограничения и запреты;
10. в охранных зонах вокруг стационарных пунктов гидрометеорологических наблюдений государственной сети гидрометеорологических наблюдений;
11. в охранных зонах геодезических пунктов;
12. в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов;
13. на иных территориях в соответствии с законодательными актами.

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

Земельный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений

(далее — линейные сооружения), обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права

Установление земельного сервитута не должно повлечь изменения целевого назначения обременяемого земельного участка,

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

В случае отсутствия оснований для сохранения ограничений (обременения) 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.

8. Принципы и защита права земельного сервитута

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.

Тема 6. Правовое регулирование сделок с земельными участками. Переход прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки

1. Правовое регулирование сделок по отчуждению земельных участков, находящихся в частной собственности

Кодексом о земле устанавливаются две формы собственности на землю: государственная и частная - и предусматривается возможность совершения ряда гражданско-правовых сделок с земельными участками, находящимися в частной собственности. Наибольший интерес представляют сделки по отчуждению земельных участков, Законодательство предъявляет следующие обязательные ***требования к форме совершаемых сделок по отчуждению земельных участков***, находящихся в частной собственности:

1) письменная форма путем составления одного документа, подписанного сторонами;

2) регистрация договора органами государственной регистрации недвижимого имущества по месту нахождения земельных участков.

Сделка, совершенная с несоблюдением формы или требования о ее государственной регистрации является ничтожной.

Объектом купли-продажи является обособленный земельный участок, принадлежащий субъекту на праве частной собственности. На продаваемый земельный участок субъект должен иметь свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации. При совершении сделки с частью делимого участка эта часть в установленном порядке должна быть предварительно выделена в самостоятельный земельный участок.

Юридические лица могут отчуждать земельный участки, находящиеся у них в собственности, только тем юридическим лицам, которые имеют право на получение в собственность такого земельного участка, и при сохранении его целевого назначения. Кроме того, сделка по отчуждению может быть совершена с местным исполкомом.

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

Если продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, то покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором иное право на соответствующую часть земельного участка.

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

Иные особенности отчуждения земельных участков предусмотрены ст. 51 Кодекса о земле.

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

- 1) гражданин Республики Беларусь;
- 2) сельский, поселковый, городской и районный исполнительный комитет.

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

Цену и условия оплаты стороны определяют по договоренности. Вместе с тем, ст. 31 Кодекса о земле предусматривает, что стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок по

их возможному отчуждению устанавливается в соответствующих договорах и не может быть ниже кадастровой стоимости на момент совершения сделок.

Что касается *дарения земельных участков*, находящихся в частной собственности, то здесь действуют общие правила о купле-продаже участка с учетом безвозмездности сделки.

2. Ипотека земельных участков и залог права аренды земельных участков

В соответствии со ст. 50 Кодекса о земле *земельные участки, находящиеся в частной собственности могут быть предметом ипотеки, а право аренды — предметом залога*

только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, Владельцы, пользователи и арендаторы не могут сдавать участки в ипотеку. Часть делимого земельного участка, находящегося в частной собственности, может быть предметом ипотеки, если эта часть в установленном порядке предварительно выделена в самостоятельный земельный участок.

В течение всего срока действия ипотеки земельный участок остается собственностью залогодателя и используется им в соответствии с целевым назначением и условиями предоставления,

Залогодержателями могут быть только банки, определяемые Президентом Республики Беларусь,

В соответствии со ст. 50 Кодекса о земле право аренды земельных участков может являться предметом залога, если за право заключения договоров аренды земельных участков взималась плата.

Залогодателями земельных участков могут быть лица, которым земельные участки предоставлены в частную собственность, а залогодателями права аренды земельных участков — арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата.

Правовое регулирование отношений по ипотеке земельных участков, кроме Кодекса о земле, осуществляется специальным законом - Законом Республики Беларусь «Об ипотеке» от 20 июня 2008 г, № 345-3.

Если на земельном участке, являющемся предметом ипотеки, отсутствуют капитальные строения (здания, сооружения) и их строительство в соответствии с законодательством не является обязательным, залогодатель вправе без согласия залогодержателя в установленном порядке возводить капитальные строения (здания, сооружения) или временные строения.

При обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, его продажа и приобретение на публичных торгах (торгах) осуществляются с соблюдением установленных законодательными актами в области охраны и использования земель ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие земельные участки, и целей его использования.

Обращение взыскания на земельный участок и находящиеся на нем капитальные строения (здания, сооружения) или незавершенные законсервированные капитальные строения, являющиеся предметом ипотеки, осуществляется одновременно путем продажи на публичных торгах (торгах) одному покупателю.

При обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, на котором находятся капитальные строения (здания, сооружения), принадлежащие не залогодателю, а другому лицу, и его продаже с публичных торгов (торгов) к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении другого лица имел залогодатель.

3. Наследование земельных участков

Наследование земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется по общим принципам 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.

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).

4. Понятие и характеристика аренды земли

Кодекс о земле не дает определения аренды земель. В силу части третьей п. 1 ст. 1 ГК Республики Беларусь и на основании ст. 577 ГК Республики Беларусь можно сделать вывод, что *аренда земельного участка* — это предоставление земельного участка во временное пользование за определенную плату на основе договора. Исходя из вышеизложенного 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.

Существование двух форм собственности на землю предопределяет наличие двух *разновидностей аренды земли*: аренды государственных земель и аренды земель, находящихся в частной собственности.

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;

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. Не ясна позиция законодателя в отношении аренды земель, находящихся в собственности юридических лиц.*

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.

Арендатор самостоятелен в осуществлении хозяйственной деятельности в рамках целевого назначения используемого участка и условий договора аренды. К *особенностям аренды* следует отнести сохранение за арендодателем титула собственника, а значит и всей полноты ответственности за состояние арендуемого земельного участка.

5. Содержание договора аренды земли

Ст. 592 ГК Республики Беларусь и ст. 69 Кодекса о земле закрепляют за арендатором преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок. Для реализации данного права арендатору необходимо надлежащим образом исполнять свои обязанности по договору и письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, — в разумный срок до окончания действия договора. Данное право может быть реализовано при прочих равных условиях. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Вместе с тем необходимо иметь в виду следующее обстоятельство.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 марта 2008 г. № 427 утверждена форма договора аренды земельного участка, в котором на стороне Арендодателя выступает исполком. П. 7 указанной типовой формы договора предусматривает, что арендатор, желающий продлить договор на новый срок, обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора. Если арендатор письменно не уведомил Арендодателя о своем желании продлить договор аренды на новый срок, договорные отношения сторон по истечении срока аренды прекращаются.

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.

Арендодатель обязан предоставить арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и целевому назначению участка. Если иное не предусмотрено договором, то участок передается в аренду вместе с его принадлежностями и относящимися к нему документами (например, свидетельством (удостоверением о государственной регистрации)).

Арендатор является собственником произведенных им отдельных улучшений земельного участка, если иное не предусмотрено договором аренды. Судьба неотделимых улучшений земельного участка, произведенных арендатором, определяется в зависимости от наличия согласия на эти улучшения со стороны арендодателя. В случае, если на производство данных улучшений было согласие арендодателя и арендатор произвел их за счет собственных средств, то арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Неотделимые улучшения земельного участка, произведенные без согласия арендодателя, возмещению не подлежат, если иное не предусмотрено законодательством.

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

Арендаторы земельных участков, находящихся в государственной собственности, за право заключения договоров аренды которых плата не взималась, до совершения сделок по предоставлению арендованного земельного участка в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка другим лицам, использованию права аренды земельного участка в качестве предмета залога, вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ в установленном законодательными актами порядке обязаны приобрести земельный участок в частную собственность или внести плату за право заключения договора аренды земельного участка.

6. Ответственность сторон договора и расторжение договора аренды земли

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, если эти недостатки полностью или частично препятствуют пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. В случае обнаружения таких недостатков ***арендатор по своему выбору вправе:***

1) потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков земельного участка, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков земельного участка;

2) непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

3) потребовать досрочного расторжения договора.

По требованию арендодателя договор аренды земельного участка может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется земельным участком с существенным нарушением условий договора или назначения земельного участка либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает земельный участок;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя. Для реализации своего права на досрочное расторжение договора арендодателю необходимо предварительно направить арендатору письменное предложение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

ГК Республики Беларусь предусматривает защиту прав арендатора путем использования механизма досрочного расторжения договора аренды по его требованию. В данной ситуации **досрочно расторгнуть договор можно в случаях,** когда:

1) арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию земельным участком в соответствии с условиями договора или назначением земельного участка;

2) переданный арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра земельного участка;

3) земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договор аренды земельного участка может устанавливать и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора.

7. Арендная плата

Аренда относится к числу возмездных сделок, поскольку условием любого договора аренды обычно является арендная плата за арендуемые объекты, которую пользователь данным объектом (арендатор) обязан выплачивать собственнику (арендодателю).

Арендная плата взимается в размере, определяемом договором. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. N 74 «О совершенствовании порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» (в ред. Указа Президента Республики Беларусь от 7 июня 2008 г, № 365) базовые

ставки ежегодной арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, определяются местными исполнительными и распорядительными органами исходя из кадастровой стоимости этих участков с применением коэффициентов в зависимости от их целевого назначения, за исключением земельных участков в г. Минске.

Особенности взимания платежей за землю в г. Минске предусмотрены Указом Президента Республики Беларусь «О взимании платежей за землю в г. Минске» от 7 июля 2008 г. № 365.

Как правило, арендная плата устанавливается в целом за весь земельный участок, но может устанавливаться отдельно по каждой из его составных частей. ГК Республики Беларусь предусматривает следующие формы арендной платы:

- 1) определенные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно;
- 2) установленная доля полученных в результате использования земельного участка продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставление арендатором определенных услуг;
- 4) передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного земельного участка.

Наиболее распространенной является денежная форма оплаты. Но стороны могут предусматривать любые формы оплаты, удобные для них либо сочетание нескольких форм. За арендуемые земельные участки, находящиеся в государственной собственности, арендная плата взимается только в денежной форме и перечисляется в местный бюджет.

Арендная плата уплачивается в сроки, предусмотренные договором.

8. Переход и сохранение прав на земельный участок

При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения к приобретателям этих строений переходят права, ограничения (обременения) прав на земельные участки.

При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках, к приобретателям этих строений переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды земельного участка на оставшийся срок аренды соответствующего земельного участка.

Не требуется принятие решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка либо переходе права на него в случае перехода права на расположенное на нем капитальное строение (здание, сооружение), в том числе незавершенное законсервированное, к

другому лицу (за исключением приобретения этого права по результатам аукциона), если при этом не изменяется целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и граница. В этом случае 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).

При реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, которому предоставлен земельный участок в частную собственность, к созданному в результате реорганизации негосударственному юридическому лицу (юридическим лицам) Республики Беларусь переходит право частной собственности на земельный участок. При этом не требуется принятие решения областного, Минского городского, городского (города областного подчинения), районного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка либо переходе права на него в случае перехода права на расположенное на нем капитальное строение (здание, сооружение), в том числе незавершенное законсервированное, к созданному в результате реорганизации негосударственному юридическому лицу (юридическим лицам), если при этом не изменяется целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и граница. В этом случае 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).

В случае реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь в форме разделения или выделения деление земельного участка производится в соответствии с разделительным балансом в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель. Если деление земельного участка невозможно, то вновь возникшие в результате реорганизации негосударственные юридические лица Республики Беларусь осуществляют права и обязанности, предусмотренные статьями 69 и 70 Кодекса о земле в отношении этого земельного участка пропорционально долям этих юридических лиц в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) в соответствии с разделительным балансом, а при отсутствии на земельном участке капитальных строений (зданий, сооружений) — в долях, определяемых в соответствии с разделительным балансом.

При разрушении капитального строения (здания, сооружения) в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу предоставлялся земельный участок, соответствующее вещное право на земельный участок

сохраняется, если гражданин в течение одного года, а индивидуальный предприниматель, юридическое лицо в течение шести месяцев после такого разрушения в установленном порядке приступят к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения) или возведению нового.

По обоснованному заявлению гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица по решению государственного органа в соответствии с его компетенцией, этот срок может быть продлен, но не более чем на один год. Ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, сохраняются при переходе права на этот земельный участок к другому лицу.

Тема 7. Государственное управление землями

1. Состав земель Республики Беларусь

Юридическая классификация земель по категориям производится исходя из их основного целевого назначения. **Основное целевое назначение земель** — это установленные законодательством порядок, условия и ограничения использования земельного участка (земель) для конкретных целей. Под категорией земель понимаются земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Режим их использования определяется совокупностью правил эксплуатации, включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга. На **классификацию земель** по категориям не влияет форма собственности. В данном случае согласно ст. 6 Кодекса о земле выделяют:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- 3) земли промышленности, связи, транспорта, энергетики, обороны и иного назначения;
- 4) земли природоохранного, рекреационного, оздоровительного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса,

Следует указать, что выделенные по основному целевому назначению категории земель внутренне не однородны. Они включают в себя земли, служащие различным хозяйственным целям, определяющим особенности их правового режима в рамках общего правового режима данной категории.

Помимо классификации по категориям, существует **подразделение земель на виды** по природно-историческим признакам, состоянию и характеру

использования. При этом на подразделение земель на виды не влияет их классификация на категории. В данном случае выделяют следующие виды:

— пахотные земли — сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепаживаемые) 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;

— 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;

— земли под постоянными культурами — сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданными насаждениями древесных, кустарниковых или травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного сырья, а также для озеленения;

— 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 покрытые естественными луговыми травостоями;

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

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

— земли под болотами — избыточно увлажненные земли, покрытые слоем торфа;

— 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);

— земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями — земли, занятые дорогами, трубопроводами, просеками, прогонами и другими линейными сооружениями;

— земли под улицами и иными местами общего пользования — земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими местами общего пользования;

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

— нарушенные земли - земли, утратившие свою природно-историческую и хозяйственную ценность в результате вредного антропогенного воздействия и находящиеся в состоянии, исключающем их эффективное использование по исходному целевому назначению;

— неиспользуемые земли — земли, не используемые в хозяйственной и иной деятельности;

— иные земли — земли, не отнесенные к указанным выше видам.

Значение классификации земель по видам состоит в том, что она является основой государственного кадастрового учета земель при ведении государственного земельного кадастра и организации эффективного использования и охраны земель.

2. Порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам

Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. N 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» утверждено Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам.

Предусмотрено, что отнесение земель и земельных участков к категориям осуществляется в соответствии с их основным целевым назначением. Вышеуказанное Положение устанавливает, что перевод земель и земельных участков из одних категорий в другие производится в случае изменения основного целевого назначения этих земель и земельных участков при:

1. изъятии и предоставлении земельных участков в порядке, установленном законодательными актами;

2. прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, собственности и аренды на земельные участки;

3. подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую.

Перевод земельных участков из одних категорий в другие при их изъятии и предоставлении осуществляется одновременно по решениям местных исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией, администраций СЭЗ.

Перевод земель и земельных участков, из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда в другие категории осуществляется только по решению облисполкомов или Мингорисполкома.

Для перевода землепользователи подают соответствующее заявление в районный Минский городской исполнительный комитет по месту их нахождения. Для подготовки материалов о переводе земель (земельного участка) из одной категории в другую райгорисполком создает комиссию. Комиссия в 7-дневный срок со дня получения поручения райгорисполкома (в срок не более 10 рабочих дней со дня поступления в этот комитет заявления землепользователя) проводит обследование земель (земельного участка), и по результатам работы составляет акт обследования, который направляется в данный комитет,

Райгорисполком в течение 5 рабочих дней со дня представления комиссией акта обследования земель (земельного участка) принимает решение о переводе земель (земельного участка) из одной категории в другую либо об отказе в таком переводе, если принятие решений о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую находится в его компетенции,

Решение о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую либо об отказе в этом переводе направляется землепользователю райисполкомом в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения,

В случае, если принятие решения о переводе земель (земельного участка) из одной категории в другую находится в компетенции областного исполнительного комитета, то райисполком обеспечивает подготовку акта о переводе земель (земельного участка) и в течение 5 рабочих дней со дня получения от комиссии данного акта принимает решение о согласовании перевода. Затем направляет это решение, акт обследования земель по инстанциям.

Отнесение земель к определенным видам осуществляется в соответствии с природно-историческими признаками, состоянием и характером использования земель, которые устанавливаются на местности в отношении конкретных земельных контуров путем их обследования в процессе проведения геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризации земель.

Решения об отнесении земель к определенным видам принимаются районными, городскими (городов областного подчинения и г Минска) исполнительными комитетами на основании материалов, подготовленных областными (Минской городской) землеустроительными и геодезическими службами.

Перевод земель из одних видов в другие осуществляется при:

1. изъятии и предоставлении земельных участков, внутрихозяйственном строительстве или изменении целевого назначения земельных участков;
2. проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат;

3. переводе сельскохозяйственных земель в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли;

4. изменении состояния земель в результате воздействия вредных антропогенных и (или) природных факторов.

Перевод земель из одних видов в другие при изъятии и предоставлении земельных участков или в связи с изменением целевого назначения земельных участков осуществляется на основании решений местных исполнительных комитетов администраций СЭЗ, принятых в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков. Перевод земель из одних видов в другие при размещении объектов внутрихозяйственного строительства осуществляется на основании решений райисполкомов, Мингорисполкома, городских (городов областного подчинения) исполкомов.

3. Функции государственного управления землями

Под государственным управлением земельными ресурсами понимается целенаправленная деятельность государственных органов по организации использования земель и их охране.

Система органов государственного управления земельными ресурсами едина для всех категорий земель независимо от формы их использования. Управленческая деятельность государственных органов распространяется на земли, находящиеся в запасе, переданные во владение и пользование, а также на земли, которые находятся в частной собственности.

Государственное управление основано на следующих принципах:

- 1) разделение функций между государственными органами;
- 2) недопустимость вмешательства одних государственных органов в функции других.

Под функциями управления земельными ресурсами понимаются основные направления деятельности государственных органов и их должностных лиц по управлению земельными ресурсами.

Эти направления деятельности государственных органов вытекают из соответствующих нормативных правовых актов.

Среди **основных функций управления земельными ресурсами** можно выделить следующие:

- 1) установление общих правил использования земельных ресурсов;
- 2) планирование использования земель;
- 3) предоставление и изъятие земель;
- 4) учет земель;
- 5) контроль за использованием и охраной земель;
- 6) землеустройство,

Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

1. определяет единую государственную политику;

2. устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;
3. устанавливает порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам;
4. 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;
5. устанавливает порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;
6. определяет перечень банков, которые могут быть залогодержателями земельных участков, права аренды земельных участков, являющихся предметом соответственно ипотеки, залога;
7. осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с законодательными актами.

Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель:

1. обеспечивает проведение единой государственной политики;
2. утверждает региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства областей и обеспечивает их реализацию;
3. 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;
4. устанавливает порядок организации и проведения аукционов;
5. устанавливает порядок выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;
6. 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;
7. устанавливает порядок определения размеров потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства и их возмещения;
8. устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;
9. устанавливает порядок осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель;

10. устанавливает порядок образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров;

11. 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;

12. утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

13. 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 представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством;

14. осуществляет иные полномочия в области использования и охраны земель в соответствии с законодательством.

4. Правовое положение Государственного комитета по имуществу

В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» был создан Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее — Госкомимущество). Госкомимущество является республиканским органом государственного управления и подчиняется Правительству Республики Беларусь.

Главными задачами Госкомимущества являются:

1) проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь);

2) ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Госкомимущество в соответствии с возложенными на него главными задачами осуществляет следующие функции:

1) разрабатывает предложения о приоритетных направлениях государственной политики в области совершенствования земельных отношений, охраны и рационального использования земельных ресурсов, геодезии, картографии,

2) осуществляет государственный контроль за использованием и охраной земель,

3) обеспечивает проведение мероприятий по эффективному использованию земель,

4) обеспечивает разработку проектов республиканских программ по рациональному использованию и охране земельных ресурсов, землеустройству и земельному кадастру, геодезии и картографии, генеральной схемы использования и охраны земель Республики Беларусь,

5) обеспечивает подготовку в установленном порядке материалов по вопросам изъятия и предоставления земельных участков, их передачи в собственность, включения земельных участков в городскую черту, оформления свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации в отношении земельных участков, установления на местности и изменения границ административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

6) в соответствии со своей компетенцией рассматривает материалы предварительного согласования места размещения земельных участков;

7) организует работы по землеустройству, обеспечивает ведение мониторинга земель, ведет государственный земельный кадастр, формирует единый государственный банк данных о земельных ресурсах республики;

8) организует работы по оценке земель и разрабатывает предложения о платежах за землю;

9) осуществляет изучение и анализ рынка земли, разрабатывает предложения о его развитии.

5. Понятие, принципы и содержание государственного земельного кадастра

В соответствии со ст. 112 Кодекса о земле *государственный земельный кадастр* представляет собой совокупность сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель. Государственный земельный кадастр предназначен для реализации земельного законодательства, регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, проведения землеустройства, оценки и планирования хозяйственной деятельности субъектов, использующих землю. Данные кадастра используются при установлении прав на земельные участки, при совершении сделок с землей.

Принципы ведения государственного земельного кадастра:

- 1) единство системы земельного кадастра;
- 2) объективность сведений, содержащихся в земельном кадастре;
- 3) полнота сведений, содержащихся в земельном кадастре;
- 4) непрерывность ведения земельного кадастра.

Состав государственного земельного кадастра:

- 1) единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- 2) единый государственный регистр недвижимого имущества прав на него и сделок с ним;
- 3) реестр цен на земельные участки;
- 4) регистр стоимости земельных участков;
- 5) реестр земельных ресурсов Республики Беларусь.

6. Система и компетенция органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель

Можно выделить следующие *виды контроля за использованием и охраной земель*: государственный и общественный.

Задачей государственного контроля за использованием и охраной земель является обеспечение соблюдения всеми юридическими лицами и гражданами требований земельного законодательства в целях эффективного использования и охраны земель.

Государственный контроль за использованием и охраной земель ~ это деятельность компетентных органов по проверке соблюдения землепользователями и иными лицами правового режима земель. Госконтроль за использованием и охраной земель является всеобщим и постоянным.

Госконтроль за использованием и охраной земель осуществляется Госкомимуществом, Минприроды иными уполномоченными государственными органами.

В центре внимания государственного контроля находятся соблюдение установленных правил владения и пользования землей, недопущение самовольного занятия участков, надлежащее выполнение органами управления землей своих обязанностей по обеспечению ее рационального использования и т. д.

Действия (бездействие) должностных лиц, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу этого органа и (или) в суд.

Постановлением Госкомимущества № 60 от 23 июля 2008 г, утверждена **Инструкция о порядке осуществления государственного контроля за охраной и использованием земель.**

Государственный контроль в области охраны окружающей среды, в том числе земель, осуществляется Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды и его территориальными органами посредством:

- 1) проведения государственной экологической экспертизы проектных решений планируемой хозяйственной и иной деятельности;
- 2) обследования состояния земель;

3) проведения проверок соблюдения законодательства Республики Беларусь об охране окружающей среды и т. д.

К техническому контролю относится мониторинг земель.

7. Понятие и содержание землеустройства

Землеустройство — это 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.

Объектами землеустройства являются:

- 1) земли Республики Беларусь,
- 2) земельные контуры,
- 3) земельные участки.

Землеустройство включает в себя:

1) разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;

2) разработку проектов межхозяйственного землеустройства, в том числе проектов отвода земельных участков, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ объектов землеустройства;

3) разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, проектов организации и устройства территорий населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемых природных территорий и иных территориальных единиц;

4) разработку рабочих проектов по рекультивации земель, земельных контуров, защите почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранению и повышению плодородия почв и иных полезных свойств земель, а также других проектов, связанных с охраной и улучшением земель;

5) проведение инвентаризации земель, систематическое выявление неиспользуемых или используемых не по целевому назначению земель;

6) проведение геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства, составление кадастровых и иных тематических карт (планов) и атласов состояния и использования земельных ресурсов;

7) авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства;

8) осуществление землеустроительных мероприятий при проведении мониторинга земель, ведении государственного земельного кадастра, в том числе при проведении кадастровой оценки земель, земельных участков,

осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель;

9) выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также разработку и модернизацию аппаратно-программного комплекса (программного обеспечения), необходимых для осуществления землеустроительных мероприятий;

10) подготовку землеустроительных материалов по разрешению земельных споров.

Порядок проведения землеустройства устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. В компетенцию данного государственного органа управления входит и организация землеустройства.

Информационное обеспечение и автоматизация землеустройства осуществляются средствами земельно-информационной системы в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь,

Землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной политики в области использования и охраны земель и имеющие общегосударственное значение, включая создание и ведение земельно-информационной системы, осуществляются за счет средств республиканского бюджета.

Землеустроительные мероприятия проводятся в случае:

1) изменения границ объектов землеустройства, а также отсутствия данных об этих границах;

2) формирования земельных участков;

3) изъятия и предоставления земельных участков;

4) изменения целевого назначения земельного участка;

5) перевода земель из одной категории в другую;

6) перевода земель из одного вида в другой;

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

8) выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;

9) формирования фонда перераспределения земель.

Инвентаризация земель проводится на основании решений государственных органов для уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременении) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а также для уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре,

К землеустроительной документации относятся:

1) региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов;

2) схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования;

3) проекты межхозяйственного землеустройства;

4) проекты внутрихозяйственного землеустройства;

5) рабочие проекты рекультивации земель, земельных контуров, защиты почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель;

6) геодезические и картографические материалы и данные, материалы почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства;

7) планы земельных участков;

8) материалы кадастровой оценки земель, земельных участков;

9) решения (их копии или выписки из них) об изъятии и предоставлении земельных участков, об установлении ограничений (обременении) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;

10) копии договоров аренды (субаренды) земельных участков, договоров об установлении земельных сервитутов;

11) решения (их копии или выписки из них) и иные материалы по земельным спорам;

12) копии документов, удостоверяющих права на земельные участки;

13) иная землеустроительная документация, предусмотренная законодательством об охране и использовании земель.

Землеустроительная документация разрабатывается по каждому объекту землеустройства и виду землеустроительных мероприятий и формируется в землеустроительное дело.

Содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной документации устанавливаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Тема 8. Распределение и перераспределение земель

1. Общая характеристика изъятия и предоставления земельных участков

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

Предоставления земельных участков 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.

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, юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, — на праве аренды.

Изъятие и предоставление земельных участков, если иное не предусмотрено Президентом Республики Беларусь, осуществляется:

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

2) **районными исполнительными комитетами** — 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) **Минским городским исполнительным комитетом и городскими (городов областного подчинения) исполнительными комитетами** — соответственно из земель г. Минска и городов областного подчинения;

4) **областными исполнительными комитетами** — из земель в границах области, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами;

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) исполнительными комитетами).

Одновременно с принятием решения об изъятии и предоставлении земельных участков областные, Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков при необходимости осуществляют перевод земельных участков из одних категорий в другие.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

2. Административный порядок изъятия и предоставления земельных участков

Административный (общий) порядок — данный вопрос регулируется **Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».**

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.

Земельные участки для строительства объектов предоставляются только по утвержденным строительным проектам — для инвесторов, осуществляющих реализацию инвестиционных проектов в строительстве,

После получения свидетельства о государственной регистрации граждане должны приступить к занятию участка для строительства объекта в течение 1 года, а юридические лица и индивидуальные предприниматели — в течение 6 месяцев. Приступить к занятию означает начало производства строительно-монтажных работ на предоставленном участке либо иное освоение участков в соответствии с целевым назначением.

3. Специфика изъятия и предоставления земельных участков гражданам

Гражданин, заинтересованный в предоставлении земельного участка, обращается в местный исполком по месту нахождения испрашиваемого земельного участка с заявлением о предоставлении ему такого участка:

1. для строительства и обслуживания жилого дома, гаража — в сельский, поселковый, районный (городов районного подчинения), городской (городов областного подчинения и г. Минска) исполком;

2. для ведения личного подсобного хозяйства - в сельский, поселковый исполком;

3. для огородничества — в сельский, поселковый, районный, городской исполком;

4. для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных - в сельский, поселковый, районный исполком;

5. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов, при наличии неосвоенного либо высвобождаемого дачного или садового участка в дачном кооперативе, садоводческом товариществе ~ в районный исполнительный комитет.

Если земельный участок испрашивается для строительства и обслуживания жилого дома, исполком самостоятельно в 3-дневный срок со дня поступления заявления запрашивает в соответствующих организациях ряд документов о жилищных условиях гражданина.

Данные организации представляют документы в срок до 5 рабочих дней.

К заявлению гражданина о предоставлении земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства прилагается программа ведения этого хозяйства.

Местный исполком в течение 7 рабочих дней со дня поступления документов:

1. рассматривает заявление гражданина о предоставлении земельного участка,

2. дает разрешение организации по землеустройству на разработку проекта отвода этого участка.

При принятии решения об отказе в предоставлении земельного участка исполком в течение 3 рабочих дней после принятия такого решения сообщает об этом гражданину с указанием оснований отказа, соответствующих законодательству,

Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжалован в вышестоящий исполнительный и распорядительный орган или в суд.

Разработка проекта отвода земельного участка осуществляется организацией по землеустройству на основании договора подряда с гражданином за счет его средств, Проект отвода земельного участка разрабатывается в срок не более 15 рабочих дней со дня оплаты гражданином работ по подготовке этого проекта.

Проект отвода земельного участка согласовывается организацией по землеустройству с соответствующими государственными организациями. Согласованный проект отвода земельного участка с проектом решения местного исполкома о предоставлении земельного участка передается организацией по землеустройству областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службе.

Названная служба рассматривает проект отвода земельного участка в 5-дневный срок со дня его поступления, и вносит в соответствующий исполком для принятия необходимого решения.

Решение об изъятии и предоставлении испрашиваемого земельного участка принимается местным исполкомом в 5-дневный срок со дня получения материалов от землеустроительной и геодезической службы.

Местный исполком в 3-дневный срок после принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка передает его с проектом отвода этого участка областной (Минской городской) землеустроительной и геодезической службе для установления границ земельного участка на местности и государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него.

4. Аукционный порядок

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 многоквартирных, блокированных жилых домов, но и негосударственным юридическим лицам. На сегодняшний момент ни одного земельного участка в Республике Беларусь не находится в частной собственности юридического лица (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462).

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

- **аукционы на право заключения договоров аренды земельных участков** (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных

участков, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462) (далее — аукцион по аренде);

- **аукционы по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды** (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462) (далее — аукцион по продаже недвижимости);

— **аукционы с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений)** (порядок проведения определен Положением о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462) (далее - аукцион на проектирование).

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 имеет право любой субъект хозяйствования Республики Беларусь 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).

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

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 возврату, но не сразу, а в течение 10 дней» В случае отказа от проведения аукциона должно быть опубликовано в тех же средствах массовой информации извещение, кроме того, соответствующее уведомление должны получить участники этого аукциона.

Право отказа от участия в аукционе предоставлено и участнику, неявка которого на аукцион также признается как отказ от участия, Отказ от участия допускается до начала аукциона.

- 10 банковских дней со дня проведения аукциона (аукционы по продаже)

Результаты аукциона оформляются, как правило, в день проведения аукциона протоколом, который подписывается членами комиссии и победителем аукциона, утверждается председателем комиссии либо подписывается победителем аукциона и утверждается руководителем

организации (уполномоченным им лицом). 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.

Следует отметить важность государственной регистрации права на земельный участок, поскольку в соответствии с законодательством право на земельный участок возникает у субъекта хозяйствования именно с момента государственной регистрации, В настоящее время оно удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации. Приступить к занятию земельного участка юридическое лицо или индивидуальный предприниматель обязаны, как правило, в течение 6 месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации. Законодательство допускает установление в решении исполкома о предоставлении земельного участка менее продолжительного срока, чем 6 месяцев. Нарушение сроков занятия земельных участков влечет отрицательные последствия для субъекта хозяйствования, вплоть до расторжения договора аренды и изъятия земельного участка.

5. Порядок выкупа находящихся в частной собственности земельных участков для государственных нужд

Данный вопрос регулируется **Положением о порядке выкупа находящихся в частной собственности земельных участков для государственных нужд, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.**

В случае необходимости использования земельного участка для государственных нужд право частной собственности на него может быть прекращено на основании решения местного исполнительного комитета при наличии письменного согласия собственника земельного участка на его изъятие, а при отсутствии такого согласия- на основании решения суда.

В названном решении указываются стоимость выкупаемого земельного участка, размер убытков, причиняемых собственнику его изъятием, расходов, связанных с улучшением качества земель, а также срок их возмещения,

Выкуп земельного участка для государственных нужд производится по его **кадастровой стоимости** на дату выкупа,

Передача земельного участка в собственность Республики Беларусь осуществляется после его выкупа, возмещения в полном объеме убытков в соответствии с законодательством и после государственной регистрации

прекращения права частной собственности на него, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

Выкуп земельного участка, а также возмещение убытков производятся за счет средств юридического лица или индивидуального предпринимателя, которому предоставляется изымаемый земельный участок, в срок, установленный местным исполнительным комитетом либо судом, но не более трех месяцев со дня изъятия земельного участка.

При возникновении спора о стоимости выкупаемого земельного участка, размерах убытков, расходов, связанных с улучшением качества земель, а также в иных случаях, установленных законодательными актами, выкуп земельного участка производится по решению суда.

Выкуп земельного участка не производится в случае, если по желанию собственника взамен изымаемого земельного участка ему предоставляется в собственность равноценный земельный участок.

6. Возмещение убытков землепользователям

Ст. 75 Кодекса о земле устанавливает *случаи возмещения правомерных убытков*, если они причинены:

- 1) изъятием или временным занятием земельных участков;
- 2) сносом расположенных на них объектов недвижимости;
- 3) ограничением прав (обременением) на земельные участки или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью юридических лиц и граждан.

Убытки возмещаются субъектам, которые их понесли, в полном объеме. *Возмещают убытки* юридические лица и граждане, которым отведены изымаемые участки или которые ограничили права землепользователей.

Данный вопрос регулируется **Положением о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.**

При определении ориентировочного и фактического размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, учитываются:

1. стоимость расположенных на них жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов; плодово-ягодных, лесных, защитных и иных многолетних насаждений, различных видов недревесной лесной продукции; удаляемых объектов растительного мира (деревьев, кустарников, газонов, цветников); мелиоративных и

противоэрозионных сооружений; незавершенного производства или урожая сельскохозяйственных культур;

2. затраты на улучшение качества земли за время пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды земельных участков, нахождения земельных участков в частной собственности; на восстановление эксплуатируемых капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, поврежденных в результате просадок земной поверхности при разработке месторождений полезных ископаемых; вызванные возникшими неудобствами землепользования и землевладения; дополнительные затраты на осуществление мер защиты размещаемых на площадях залегания полезных ископаемых капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством незаконсервированных и законсервированных капитальных строений от возможных просадок земной поверхности;

3. убытки, связанные с ограничением прав землепользователей или ухудшением качества земель в результате влияния, вызванного деятельностью граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, которым предоставлены изъятые земельные участки;

4. упущенная выгода;

5. плата за право заключения договора аренды земельного участка.

Ориентировочные размеры убытков определяются при подготовке земельно-кадастровой документации, необходимой для работы комиссии по выбору места размещения земельного участка, земельно-кадастровой документации на земельный участок, намечаемый к изъятию для проведения аукциона, а **фактические** - при разработке проекта отвода земельного участка.

Ориентировочный и фактический размер убытков (далее — размер убытков), причиняемых изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем многоквартирного, блокированного жилого дома, иных строений и сооружений при нем, при реализации собственником (гражданином, индивидуальным предпринимателем, негосударственным юридическим лицом) права получения денежной компенсации вместо изымаемого земельного участка с расположенными на нем жилым домом, иными строениями и сооружениями определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством, но не ниже стоимости их строительства. При определении стоимости строительства таких жилых домов, иных строений и сооружений при них собственник (гражданин, индивидуальный предприниматель, негосударственное юридическое лицо) представляет организации, осуществляющей определение размера убытков, документы, подтверждающие затраты по произведенным работам, связанным с их строительством на изымаемом земельном участке.

В случае отсутствия у собственника (гражданина, индивидуального предпринимателя, негосударственного юридического лица) документов,

подтверждающих затраты по произведенным работам, связанным со строительством на данном участке, определение стоимости жилого дома, иных строений и сооружений при нем производится с учетом готовности, физического износа жилого дома, иных строений, сооружений при нем, коэффициентов качества среды и типа населенного пункта на основании **норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623** на основании обмеров, произведенных специалистами территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в присутствии собственника и представителя местного исполнительного комитета.

7. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

Правовое регулирование отношений по возмещению потерь сельскохозяйственного производства осуществляется **Положением о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.**

Размеры потерь сельскохозяйственного производства, подлежащих возмещению, определяются по специальным нормативам, учитывающими месторасположение земельных участков, качество почв, интенсивность сельскохозяйственного производства, степень мелиоративного обустройства земель, а также уровень инфляции по отношению к предыдущему году.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели, которым отводятся земельные участки из сельскохозяйственных земель для нужд, не связанных с ведением сельского хозяйства, или разрешается на сельскохозяйственных землях строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, кабельных линий электропередачи, связи и других сооружений), осуществляемое в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без права вырубki древесно-кустарниковой растительности, перечисляют средства, предназначенные на возмещение потерь сельскохозяйственного производства, в республиканский бюджет через транзитный счет инспекции Министерства по налогам и сборам по месту регистрации в качестве плательщика.

Правовое регулирование отношений по возмещению потерь лесохозяйственного производства осуществляется **Положением о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.**

Размеры потерь лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению, определяются также по специальным нормативам, учитывающим защитные, водоохранные и другие природоохранные функции лесов, а также уровень инфляции по отношению к предыдущему году.

Юридические лица или индивидуальные предприниматели, которым отводятся земельные участки из земель лесного фонда для нужд, не связанных с ведением лесного хозяйства, или разрешается на землях лесного фонда строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, кабельных линий электропередачи, связи и других сооружений), осуществляемое в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без права вырубki древесно-кустарниковой растительности, перечисляют средства, предназначенные на возмещение потерь лесохозяйственного производства, в республиканский бюджет через транзитный счет инспекции Министерства по налогам и сборам по месту регистрации в качестве плательщика.

Средства от возмещения потерь лесохозяйственного производства используются на:

1. создание насаждений, выполняющих защитные, водоохранные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции;
2. освоение переувлажненных, малопродуктивных и за-кустаренных сельскохозяйственных земель, а также земель, передаваемых для облесения песков и других неиспользуемых земель, улучшение их качества, строительство лесохозяйственных дорог;
3. повышение продуктивности земель лесного фонда;
4. реконструкцию лесных насаждений в зонах промышленных выбросов в целях повышения их устойчивости;
5. благоустройство лесов в зонах интенсивного посещения гражданами (строительство дорог и устройство тропиной сети, стоянок для транспортных средств, площадок для разбивки лагерей и других объектов) для регулирования рекреационного использования лесов;
6. охрану, защиту, воспроизводство, улучшение породного состава, качества, повышение продуктивности лесов;
7. проведение противопожарных мероприятий в лесах;
8. проведение научно-исследовательских, изыскательских и проектных работ в целях повышения лесистости территории и продуктивности лесов, усиления их природоохранных функций, улучшения санитарного состояния и рационального лесопользования, выявления антропогенных влияний на леса, развития лесного мониторинга,

Тема 9. Правовое обеспечение эффективного использования и охраны земель. Разрешение земельных споров

1. Понятие и содержание правовой охраны земель. Цели и задачи охраны земель

В ст. 1 Кодекса о земле охрана земель определяется как система мероприятий, направленных на предотвращение деградаций земель, восстановление деградированных земель,

Деградация земель — это процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного или природного воздействия. Деградированные земли — это земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению.

В земельном законодательстве определяется, что охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к землям как к сложным природным образованиям (экосистемам) с учетом зональных и региональных особенностей земель, целей и характера их использования.

Одним из направлений охраны является *правовая охрана земель*, под которой в юридической литературе понимается система правовых средств, содержащих предупредительные, запретительные, восстановительные меры и меры принудительного воздействия на нарушителей земельного законодательства, закрепленные в нормах права, обеспечивающие сохранение, восстановление и улучшение состояния земель.

Содержание и порядок охраны земель предусмотрены ст. 89 Кодекса о земле. В частности, землепользователи осуществляют:

- 1) благоустройство и эффективное использование земельных участков;
- 2) восстановление и повышение плодородия почв, а также других полезных свойств земли;
- 3) защиту земельных участков от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами производства, химическими и радиоактивными веществами, от других процессов разрушения;
- 4) защиту от зарастания сельскохозяйственных земель кустарником и мелколесьем, других процессов ухудшения состояния земель;
- 5) мероприятия по сохранению торфяных почв в ходе их использования, предотвращению процессов минерализации торфяников;
- 6) консервацию деградированных сельскохозяйственных земель, если иными способами невозможно восстановить плодородие почв;
- 7) рекультивацию нарушенных земель, повышение их плодородия;
- 8) снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при проведении работ, связанных с нарушением земель.

2. Понятие и классификация земельных споров

Разрешение земельных споров осуществляется компетентными органами государства в процессе государственного управления земельным фондом.

Разрешение земельных споров является одним из способов защиты прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев, землепользователей, в том числе и арендаторов земли.

При разрешении земельных споров проявляются властные полномочия государства по следующим направлениям:

- 1) принуждение ответчика к совершению определенных положительных действий, направленных на признание права истца на земельный участок;
- 2) пресечение действий, нарушающих права и законные интересы собственников земли землевладельцев, землепользователей и арендаторов земель;
- 3) исполнение обязанности в натуре;
- 4) возмещение вреда, причиненного нарушением земельного законодательства.

Под *земельным спором* в теории земельного права понимается конфликт по поводу права на земельный участок, предоставления и изъятия земель, нарушения имущественных прав субъектов земельных правоотношений, разрешаемый компетентными государственными органами в порядке, предусмотренном законодательством. Ст. 1 Кодекса о земле определяет земельный спор как неразрешенный конфликт между субъектами земельных отношений.

В зависимости от способа разрешения все *земельные споры можно классифицировать на:*

- 1) разрешаемые в административном порядке - исполнительными комитетами;
- 2) разрешаемые в судебном порядке.

Далее, *земельные споры могут быть классифицированы на:*

- 1) земельные споры, непосредственно связанные с использованием земельного участка например, споры между собственниками земельного участка по поводу определения порядка пользования этим участком;
- 2) имущественные споры, связанные с земельными отношениями, например, спор о размере возмещения убытков, причиненных изъятием земельного участка для государственных нужд.

3. Разрешение земельных споров исполнительными комитетами

Областные комитеты разрешают споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах области, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к их компетенции, а также в границах разных районов данной области. Минский городской, городской (городов областного подчинения) исполком разрешают споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах г. Минска и городов областного подчинения, принятие решений об изъятии и предоставлении которых находится в их компетенции.

Районные исполкомы разрешают земельные споры в отношении земель, земельных участков, находящихся в границах района, принятие решений об изъятии и предоставлении которых относится к их компетенции.

Сельские, поселковые исполкомы разрешают аналогичные споры в соответствии с их компетенцией. Данные споры могут быть рассмотрены и в судебном порядке.

Но исполнительные комитеты не вправе разрешать споры между гражданами, имеющими капитальные строения в общей собственности, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, споры, связанные с возмещением убытков.

Сторонам, участвующим в земельном споре, предоставляются следующие права:

- 1) знакомиться с материалами по разрешению земельного спора, делать из них выписки или снимать копии;
- 2) участвовать в рассмотрении земельного спора;
- 3) представлять документы и другие доказательства;
- 4) заявлять ходатайства;
- 5) давать устные и письменные объяснения;
- 6) возражать против ходатайств и доводов другой стороны;
- 7) получить копию решения по земельному спору и при необходимости обжаловать его в вышестоящий исполком или в суд в течение 1 месяца со дня получения копии решения.

4. Судебный порядок разрешения земельных споров

Дела по спорам из земельных правоотношений подведомственны общим судам, если хотя бы одной из сторон в споре является гражданин и земельный спор не связан с осуществлением им предпринимательской деятельности.

Неподведомственны общим судам земельные споры, обеими сторонами в которых являются юридические лица, в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, а также жалобы названных лиц на решения исполнительных и распорядительных органов по вопросам владения (пользования) землей. Данные категории споров рассматриваются хозяйственными судами.

Судом, в частности, подведомственны дела:

- 1) по жалобам на решения исполнительных комитетов об отказе в предоставлении земельных участков;
- 2) по жалобам на отказ в выдаче и регистрации документов, удостоверяющих права на землю, а также на отказ в регистрации заключенного договора аренды земли;

3) по жалобам на решения исполнительных и распорядительных органов о прекращении права пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком (его частью) или аренды;

4) по всем спорам, связанным с правом собственности на землю, а также по спорам между наследниками и другими гражданами Республики Беларусь по поводу преимущественного права на дальнейшее ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

5) по искам об устранении препятствий во владении (пользовании) земельным участком;

6) по искам субъектов, использующих землю, о возмещении убытков и потерь сельскохозяйственного производства, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также иным ограничением прав субъектов, использующих землю;

7) по искам исполнительных и распорядительных органов о принудительном изъятии земельных участков, находящихся в частной собственности;

8) по искам о разделе, определении порядка владения (пользования) земельным участком между собственниками строений, находящихся на данном участке, включая участки в садоводческих товариществах;

9) по искам членов садоводческих товариществ по поводу владения (пользования) земельными участками, за исключением споров, связанных с распределением земельных участков между членами товарищества;

10) по искам наследников о праве на земельные участки, их разделе и определении порядка владения (пользования).

Тема 10. Ответственность за нарушение земельного законодательства

1. Понятие и состав земельных правонарушений

Нарушение земельного правопорядка, неисполнение или ненадлежащее исполнение правовых требований отрицательно сказывается на использовании и охране земель. Важнейшим элементом правового обеспечения эффективного использования и охраны земель, защиты прав и законных интересов собственников земли, землевладельцев и землепользователей является применение правовых средств воздействия, которые направлены на устранение нарушения земельного законодательства и прекращение его дальнейшего развития, восстановление нарушенного права и привлечение виновных в нарушении к правовой ответственности.

Земельным правонарушением является виновное противоправное действие или бездействие, противоречащее нормам земельного права.

Правонарушение складывается из определенных элементов, совокупность которых называется его составом, *Состав земельного правонарушения* следующий:

- 1) объект правонарушения;
- 2) объективная сторона;
- 3) субъект правонарушения;
- 4) субъективная сторона,

Объектом земельных правонарушений являются земельные общественные отношения, регулируемые и охраняемые нормами права. В понятие объект земельного правонарушения входят: земельный участок, на который совершено посягательство, имущественные объекты, связанные с землей, правила использования земель, охраняемая экологическая обстановка, в условиях которой находится земельный участок.

Объективная сторона земельного правонарушения выражается в противоправности поведения, направленном на нарушение норм земельного права. Земельное правонарушение может быть совершено как путем активных действий (например: уничтожение межевых знаков), так и в результате бездействия (например, неиспользование земель, несоблюдение требований природоохранного режима их использования). К факультативным элементам объективной стороны относятся: место правонарушения, способ совершения правонарушения, обстановка совершения и средства, с помощью которых совершено правонарушение.

Субъектами земельных правонарушений могут выступать физические и юридические лица независимо от форм собственности и подчиненности. Ими могут быть как субъекты, состоящие в земельных правоотношениях (собственники земли, землепользователи, землевладельцы, арендаторы), так и те лица, которые допустили нарушение земельного законодательства, не являясь субъектами земельных отношений (например, лица, самовольно захватившие земельный участок),

Субъективная сторона земельных правонарушений выражается в наличии вины правонарушителя. Земельные правонарушения могут быть совершены как умышленно, так и по неосторожности, как с прямым умыслом, так и с косвенным, а также в результате легкомыслия или небрежности. Предусмотренные законом неблагоприятные последствия для нарушителя наступают независимо от формы вины, последняя влияет на объем, а иногда и вид ответственности.

2. Административная ответственность за земельные правонарушения

Административная ответственность за земельные правонарушения конкретизирована в Кодексе Республики Беларусь об административных правонарушениях, который предусматривает *административную ответственность* за следующие земельные правонарушения:

- 1) нарушение порядка использования земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению — ст. 15.6 КоАП Республики Беларусь,
- 2) нарушение порядка использования земли и требований по ее охране — ст. 15.10 КоАП Республики Беларусь,
- 3) порча земель - ст. 15,11 КоАП Республики Беларусь,
- 4) самовольное отступление от схем или проектов землеустройства -ст. 15.12 КоАП Республики Беларусь,
- 5) уничтожение либо повреждение межевых знаков — ст, 15.13 КоАП Республики Беларусь,
- 6) самовольное производство изыскательских работ -ст. 15.14 КоАП Республики Беларусь,
- 7) нарушение правил использования участков земель государственного лесного фонда — ст. 15.24 КоАП Республики Беларусь,
- 8) повреждение сенокосов или пастбищных угодий -ст. 15.25 КоАП Республики Беларусь,
- 9) нарушение землепользователем правил по охране автомобильных дорог и дорожных знаков — ст. 18.37 КоАП Республики Беларусь,
- 10) самовольное занятие земельного участка — ст. 23.41 КоАП Республики Беларусь,
- 11) нарушение сроков возврата временно занимаемых земель - ст. 23.42 КоАП Республики Беларусь,

Понятие самовольного занятия земельного участка впервые на законодательном уровне определено в новом Кодексе о земле 2008 г.

3. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства

Ст. 269 Уголовного кодекса Республики Беларусь (далее - УК) предусматривает ответственность за порчу земель. Под *порчей земель* понимается:

- 1) уничтожение плодородного слоя почвы;
- 2) невыполнение правил рекультивации земель;
- 3) загрязнение земель химическими или радиоактивными веществами, отходами производства и потребления, сточными водами, бактериально-паразитическими вредными организмами;
- 4) иное незаконное повреждение земель.

Ст. 386 УК Республики Беларусь предусматривает *уголовную ответственность за самовольное занятие земельного участка*, совершенное в течение года после наложения административного взыскания за такое же нарушение.

Уголовная ответственность за самовольное занятие земельного участка наступает независимо от того, стремился ли виновный извлечь в результате

такого нарушения материальную выгоду. Отсутствие корыстной цели может быть учтено при определении наказания.

Ст. 264 УК устанавливает **уголовную ответственность за нарушение режима заповедников, национальных парков, заказников, памятников природы и других** особо охраняемых природных территорий и объектов, повлекшее умышленное или по неосторожности причинение ущерба в крупном размере. Крупным размером признается размер ущерба на сумму, в двести пятьдесят и более базовых величин на день совершения преступления.

Ст. 265 УК устанавливает **уголовную ответственность за нарушение требований экологической безопасности** при проектировании, размещении, строительстве, вводе в эксплуатацию, консервации, демонтаже, сносе или в процессе эксплуатации промышленных, научных или иных объектов лицом, ответственным за их соблюдение. Уголовная ответственность наступает в случае, если нарушение требований экологической безопасности повлекло по неосторожности смерть человека, либо заболевания людей, либо причинение ущерба в особо крупном размере, а также если оно не повлекло, но заведомо создавало угрозу наступления таких последствий.

4. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства

Одной из мер гражданско-правовой ответственности является возмещение вреда, причиненного в результате нарушения земельного законодательства.

Вред, как правило, причиняется двумя путями:

1) приведением земель в состояние, непригодное для использования по основному назначению;

2) незаконным удержанием земельного участка (самовольное занятие, несвоевременный возврат временно используемых земель).

В обоих случаях землепользователь лишается возможности использовать участок по назначению и несет убытки. В первом случае, кроме того, он вынужден производить дополнительные затраты для приведения земель в пригодное состояние.

Возмещение вреда, причиненного землепользователю, производится в соответствии с общими принципами гражданского права. В соответствии со ст. 933 ГК Республики Беларусь **причинитель вреда обязан возместить его в полном объеме**. Законом или договором может быть возложена обязанность возмещения вреда на лицо, не являющееся причинителем вреда. Законом или договором может быть также установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшему компенсацию помимо возмещения вреда.

Причинивший вред освобождается от его возмещения, если докажет, что вред причинен не по его вине.

5. Земельно-правовая ответственность

Земельно-правовая ответственность — это вид юридической ответственности за нарушение земельного законодательства, который может применяться самостоятельно или как дополнительный вид ответственности к гражданско-правовой, административной или уголовной. Земельно-правовая ответственность является эффективным видом юридической ответственности за нарушение земельного законодательства, поскольку ее меры непосредственно воздействуют на земельные отношения. Одной из наиболее важных и часто применяемых санкций в земельно-правовой ответственности является изъятие земельного участка.

Большинство сторонников самостоятельности земельно-правовой ответственности как вида юридической ответственности выделяют изъятие земельного участка как ее характерную санкцию.

Лишение права на земельный участок в форме изъятия земельного участка как мера правового воздействия имеет самостоятельный характер, не охватываемый рамками гражданского или административного права, для привлечения к земельно-правовой ответственности сроков давности не предусмотрено.

В ряде случаев лишение права на земельный участок сопровождается одновременным применением санкций за нарушение сроков его застройки или порядка использования строения, находящегося в сельской местности, т.е. напрямую связано с имущественными и градостроительными отношениями:

1. изъятие земельных участков у граждан по основаниям, предусмотренным Указом Президента Республики Беларусь от 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач» (за несоблюдение сроков застройки земельных участков жилыми домами, дачами) - при изъятии не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи путем их выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу для продажи с публичных торгов;

2. изъятие земельных участков у граждан по основаниям, предусмотренным Указом Президента Республики Беларусь от 3 февраля 2006 г. № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности», - в случае принятия решения судом о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы либо в случае принятия решения судом об изъятии ветхого дома у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов.

Механизм решения вопроса судьбы самовольной постройки определен ст. 223 ГК Республики Беларусь и **Положением о порядке принятия решений по**

самовольным постройкам, утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802 (в ред. Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25 февраля 2008 г. № 272). С учетом изложенного снос самовольной постройки логичнее отнести к гражданско-правовым мерам воздействия, поскольку субъект не претерпевает лишения земельно-правового характера.

Тема 11. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения

1. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения составляют самостоятельную категорию земельного фонда. В соответствии со ст. 6 Кодекса о земле *землями сельскохозяйственного назначения* являются земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства.

В зависимости от характера использования все земли *сельскохозяйственного назначения* подразделяются на 2 группы:

1) сельскохозяйственные земли — земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие пахотные, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли.

2) несельскохозяйственные угодья, т. е. земли, обслуживающие сельское хозяйство (земли, занятые дорогами, постройками, защитными насаждениями, мелиоративными сооружениями и т. д.), и резервные территории (кустарники, болота и т. п.).

Пахотные земли - это сельскохозяйственные земли, систематически обрабатываемые (перепашиваемые) 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,

Залежные земли — это 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.

Земли под постоянными культурами — это сельскохозяйственные земли, занятые искусственно созданными насаждениями древесных, кустарниковых или травянистых многолетних растений, предназначенными для получения урожая плодов, продовольственного, технического и лекарственного сырья, а также для озеленения.

Луговые земли — это 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 покрытые естественными луговыми травостоями.

Признание земель годными для нужд сельского хозяйства производится на основании данных государственного земельного кадастра. Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель осуществляется облисполкомами и Мингорисполкомом.

Районные исполкомы производят изъятие и предоставление земельных участков из земель в границах районов для целей, связанных с ведением сельского хозяйства.

Для правового режима земель сельскохозяйственного назначения характерно следующее. Кодекс о земле закрепляет принцип приоритета земель сельскохозяйственного назначения, который означает следующее: земли, пригодные для сельскохозяйственных целей, должны предоставляться прежде всего для нужд сельского хозяйства. Для строительства дорог, предприятий, линий электропередачи, связи, трубопроводов, а также для иных несельскохозяйственных нужд должны предоставляться земли несельскохозяйственного назначения или не пригодные для сельского хозяйства либо сельскохозяйственные земли худшего качества. Линии электропередачи, связи и прочие коммуникации должны проводиться главным образом вдоль дорог, по границам полей и т. п.

Объекты внутрихозяйственного строительства юридических и физических лиц на землях сельскохозяйственного назначения размещаются в соответствии с утвержденными проектами внутрихозяйственного землеустройства или градостроительной документацией. Если указанные документы отсутствуют, то решение принимается районными исполнительными и распорядительными органами. Перевод сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в другие виды не допускается, за исключением случаев, указанных ниже.

Перевод сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли допускается в связи с изъятием и предоставлением земельных участков в установленном законодательными актами порядке в случаях, если ухудшение их качественного состояния произошло в результате вредного воздействия антропогенных и (или) природных факторов, а также вследствие выхода из строя и списания в установленном порядке оросительных и осушительных систем, машин и механизмов.

При ухудшении качественного состояния земель в случаях, указанных выше, землепользователь, областная землеустроительная и геодезическая служба вправе обратиться в райисполком по месту нахождения земель с

заявлением о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли. В заявлении указываются причины и обосновывается необходимость перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли, указывается их площадь.

Для подготовки материалов по переводу сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли райисполком создает специальную комиссию, Комиссия, используя данные государственного земельного кадастра (материалы почвенных обследований, оценки земель и другие), материалы землеустройства, лесоустройства, мелиорации, документы, подтверждающие списание оросительных и осушительных систем, машин и механизмов, а также другие данные (материалы и документы), в течение 7 рабочих дней со дня получения поручения соответствующего исполнительного комитета проводит обследование на местности указанных в заявлении сельскохозяйственных земель. Обследование сельскохозяйственных земель производится комиссией в присутствии землепользователя.

В ходе обследования земель устанавливаются причины, приведшие к ухудшению их качества, уточняются площадь, состав и качественное состояние земель на момент обследования, делается заключение о наличии либо отсутствии оснований для перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли. По результатам работы комиссии составляется акт обследования земель, который вместе с материалами, направляется в районный исполнительный комитет в течение 7 рабочих дней.

При наличии оснований для перевода райисполком на основании акта обследования земель поручает комиссии оформить землеустроительное дело. Землеустроительное дело оформляется комиссией в течение 7 рабочих дней со дня получения этой комиссией поручения районного исполнительного комитета.

Районный исполнительный комитет в течение 10 рабочих дней со дня представления комиссией землеустроительного дела или акта обследования земель с заявлением и приложенными к нему материалами принимает решение о необходимости перевода или об отказе в переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли с обязательным указанием условий их дальнейшего использования.

После принятия районным исполнительным комитетом решения о необходимости перевода сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного

назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли землеустроительное дело с прилагаемым к нему решением в течение 3 рабочих дней направляется на рассмотрение в областной исполнительный комитет,

Областной исполнительный комитет в течение 10 рабочих дней со дня получения землеустроительного дела рассматривает его и принимает решение,

В случае принятия решения о переводе сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения в несельскохозяйственные земли или в менее продуктивные сельскохозяйственные земли областная землеустроительная и геодезическая служба осуществляет внесение соответствующих изменений в земельно-кадастровую документацию,

2. Субъекты и юридические формы использования земель в сельском хозяйстве

В соответствии с действующим законодательством *земли сельскохозяйственного назначения предоставляются:*

1) сельскохозяйственным производственным кооперативам, сельскохозяйственным унитарным предприятиям и организациям независимо от форм собственности, другим субъектам, осуществляющим сельскохозяйственную деятельность, - для ведения товарного сельского хозяйства;

2) гражданам Республики Беларусь — для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, огородничества, сенокосения, выпаса скота;

3) научно-исследовательским институтам, учебным заведениям — для исследовательских, учебных целей и для ведения сельского хозяйства;

4) несельскохозяйственным предприятиям и организациям, религиозным организациям — для ведения подсобного сельского хозяйства.

Данный перечень не является исчерпывающим, законодательством могут быть предусмотрены иные случаи предоставления земель сельскохозяйственного назначения.

3. Правовой режим земель, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Дееспособные граждане, зарегистрированные по месту жительства или месту пребывания на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать крестьянское (фермерское) хозяйство, 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 в постоянное пользование или аренду либо главе этого хозяйства в пожизненное наследуемое владение или аренду в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

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. Размер земельного участка, предоставляемого гражданину Республики Беларусь для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве пожизненного наследуемого владения, не может превышать 100 гектаров сельскохозяйственных земель включительно.

Размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве постоянного пользования или аренды, определяется проектом отвода земельного участка. Указ Президента Республики Беларусь от 3 марта 1998 г. № 95 «О мерах по развитию крестьянских (фермерских) хозяйств и усилению их государственной поддержки» устанавливает, что при организации фермерских хозяйств выделяются участки, пригодные для ведения сельского хозяйства и не требующие значительных затрат на первичное обустройство.

Тема 12. Правовой режим земель населенных пунктов, территорий перспективного развития населенных пунктов

1. Понятие и состав земель населенных пунктов

Земли населенных пунктов составляют пространственно-территориальную основу для размещения и функционирования населенных пунктов. *Специфика земель населенных пунктов* заключается в том, что они используются в различных целях — жилых, административных, культурно-бытовых, промышленных (производственных), природоохранных, рекреационных, сельскохозяйственных и иных требуемых для нормального функционирования населенного пункта, обеспечения благоприятного проживания населения. Но, с другой стороны, населенный пункт является сложной социальной, экономической, экологической системой, и разнообразные варианты использования его земель вместе с тем преследуют одну общую цель — обеспечение устойчивого развития населенного пункта,

Градостроительная хартия Содружества Независимых Государств (г. Минск, 4 июня 1999 г.) провозгласила следующие *принципы устойчивого развития населенных пунктов и обустройства территорий*.

1) суверенность и демократичность, обеспечивающие право каждого народа на свой путь развития с учетом общих интересов и целей, принятых мировым сообществом;

2) сбалансированность социального, экономического и экологического развития общества, обеспечивающую стабильность жизнедеятельности человека;

3) безопасность, определяющую право каждого человека проживать в социально и экологически безопасной для его жизни и здоровья среде обитания;

4) достаточность, определяющую необходимость перехода общества от избыточного потребления к рациональному использованию природных и других видов ресурсов исходя из минимально достаточного их потребления.

К землям населенных пунктов относятся земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах. Земли населенных пунктов имеют свои границы, которые устанавливаются и изменяются в порядке, определенном законодательством. Законодательством об архитектурной и градостроительной деятельности предусмотрено зонирование территорий населенных пунктов. Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» *зонирование территорий* определяет как выделение при градостроительном планировании территориальных зон определенного функционального назначения с установлением регламентов градостроительного развития и использования территорий.

2. Правовой режим земель городов и поселков городского типа

Современный город является наиболее значимым местом расселения людей. *Город* — это сложный градостроительный комплекс, состоящий из гармонично развивающихся взаимосвязанных элементов. Для выполнения сложных и многообразных задач для города требуется определенная земельная территория, обеспечивающая его функционирование. Таким образом, понятие земель городов неразрывно связано с определением самого города.

Можно указать на следующие *правовые аспекты города*:

1) город является административно-территориальной единицей Республики Беларусь;

2) город относится к числу населенных пунктов;

3) город является единицей, имеющей свой статус, который в основном определяется численностью населения и государственными функциями, осуществляемыми на соответствующей территории.

Землями городов являются все земли в пределах границ городов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах.

Как уже указывалось, земли населенных пунктов имеют свои границы.

Стабильности земельных правоотношений способствует и *принцип сохранения размеров земельных участков при включении их в городскую или поселковую черту*. Данный факт не влечет прекращения права пользования, права пожизненного наследуемого владения этими земельными участками права частной собственности или аренды на них.

Все земли городов используются в соответствии с *генеральными планами городов и планами землеустройства территорий этих городов*.

Землями поселков городского типа являются все земли в пределах их границ. Выделяют следующие *виды поселков городского типа*:

- 1) городские поселки;
- 2) рабочие поселки;
- 3) курортные поселки.

Правовой режим земель поселков городского типа аналогичен правовому режиму земель городов.

3. Правовой режим земель сельских населенных пунктов

К землям сельских населенных пунктов относятся все земли, находящиеся в пределах границ, установленных для этих пунктов в порядке землеустройства. Районные исполнительные и распорядительные органы устанавливают и изменяют границы земель сельских населенных пунктов.

Земельные участки в пределах сельских населенных пунктов используются под застройку жильем, культурно-бытовыми, производственными и иными зданиями и сооружениями, а также для ведения личных подсобных хозяйств, огородничества и других целей в соответствии с градостроительной документацией.

В Кодексе о земле сельские исполнительные комитеты предоставляют земельные участки из земель сельских населенных пунктов. Конкретные размеры земельных участков, предоставляемых для строительства и эксплуатации культурно-бытовых, жилых и иных строений и сооружений, определяются в соответствии с Кодексом о земле и утвержденной градостроительной документацией.

4. Новеллы законодательства, регулирующие индивидуальную застройку

В целях сокращения количества не завершённых строительством незаконсервированных жилых домов, дач, эффективного использования земельных участков Указ Президента Республики Беларусь 7 февраля 2006 г. № 87 «О некоторых мерах по сокращению не завершённых строительством незаконсервированных жилых домов, дач» (далее — Указ № 87) установил «жесткий режим» застройки земельных участков гражданами. В частности, установлено, что строительство капитальных строений в виде жилого дома, дачи на земельных участках, предоставленных в установленном порядке до 1 апреля 2006 г. для строительства и обслуживания жилого дома, для дачного строительства, должно быть завершено гражданином в течение трех лет с даты вступления в силу Указа № 87. При этом днем завершения строительства жилого дома, дачи считается день получения в установленном порядке акта о введении таких дома, дачи в эксплуатацию.

Строительство данных строений на земельных участках, предоставленных в установленном порядке для указанных целей после вступления в силу Указа № 87, должно быть завершено гражданином в течение трех лет с даты получения разрешения на строительство, выданного местным исполнительным и распорядительным органом, но не позднее 3,5 года с даты получения документа, удостоверяющего государственную регистрацию права частной собственности либо пожизненного наследуемого владения на такой земельный участок.

Срок строительства может быть продлен местным исполнительным и распорядительным органом, но не более чем на один год, с учетом материального положения гражданина по его заявлению, поданному не ранее чем за шесть месяцев, но не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства.

При приобретении по основаниям, предусмотренным законодательством (за исключением наследования), земельных участков, на которых расположены не завершённые строительством незаконсервированные жилой дом, дача, в течение срока строительства, течение этого срока не прерывается.

При наследовании земельных участков, на которых расположены не завершённые строительством незаконсервированные жилой дом, дача, строительство этих дома, дачи должно быть завершено в течение трех лет с даты получения наследником свидетельства о праве на наследство.

В случае невозможности окончания строительства в вышеуказанные сроки, граждане обязаны осуществить консервацию не завершённых строительством жилых домов, дач и благоустройство земельных участков, на которых расположены такие дом, дача, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. Срок консервации не завершённых строительством жилого дома, дачи не может превышать трех лет. Консервация не завершённых строительством жилого дома, дачи приостанавливает течение срока строительства.

Консервация не законченного строительством жилых домов, дач, расположенных на земельных участках, находящихся в пределах 500 метров от оси республиканских автомобильных дорог, не допускается.

Местные исполнительные и распорядительные органы при выявлении ежегодно на 1 января не законченного строительством незаконсервированных жилых домов, дач выносят до 1 февраля предписание собственнику (владельцу) земельного участка о необходимости в течение шести месяцев со дня получения собственником (владельцем) земельного участка этого предписания завершения строительства такого дома, дачи либо их консервации. Предписание направляется собственнику (владельцу) земельного участка в течение трех календарных дней со дня его вынесения. В данном предписании обязательно разъясняются правовые последствия его невыполнения;

При незавершении собственником (владельцем) земельного участка строительства этого дома, дачи либо неосуществлении их консервации в срок, указанный в предписании местный исполнительный орган в течение месяца со дня истечения срока, предусмотренного предписанием, подает заявление с приложением необходимых документов в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним о проведении оценки стоимости не законченного строительством незаконсервированных жилого дома, дачи, срок проведения которой не может превышать одного месяца со дня подачи названных документов. В течение месяца со дня получения документа территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним об оценке стоимости не законченного строительством незаконсервированных жилого дома, дачи исполнительный орган подает в суд по месту нахождения земельного участка:

— заявление об изъятии земельного участка и не законченного строительством незаконсервированных жилого дома, дачи путем выкупа этих дома, дачи административно-территориальной единицей или передачи соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу для продажи с публичных торгов, если земельный участок, на котором расположены такие дом, дача, находится на праве частной собственности;

— заявление об изъятии не законченного строительством незаконсервированных жилого дома, дачи путем их выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу для продажи с публичных торгов, если земельный участок, на котором расположены эти дом, дача, находится на праве пожизненного наследуемого владения.

В течение трех календарных дней со дня подачи в суд заявления об изъятии принадлежащего гражданину на праве частной собственности земельного участка и расположенных на нем не законченных строительством

незаконсервированных жилого дома, дачи либо заявления об изъятии не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи исполком информирует территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и направляет собственнику (владельцу) земельного участка извещение о подаче в суд указанных заявлений.

Местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение об изъятии земельного участка на основании решения суда об изъятии расположенных на земельном участке, принадлежащем на праве пожизненного наследуемого владения, не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи путем их выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему местному исполнительному и распорядительному органу для продажи с публичных торгов,

На основании решений суда, местного исполнительного и распорядительного органа об изъятии земельного участка территориальная организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляет государственную регистрацию прекращения права собственности, права пожизненного наследуемого владения на такой земельный участок;

Собственнику (владельцу) земельного участка возмещается:

1) при выкупе не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи административно-территориальной единицей — стоимость этих дома, дачи в размере, установленном в договоре между соответствующим местным исполнительным и распорядительным органом и собственником (владельцем) земельного участка, но не более размера, определенного территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за вычетом расходов на проведение оценки не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи в соответствии с Указом № 87;

2) при продаже не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи местным исполнительным и распорядительным органом с публичных торгов TM сумма, полученная от продажи этих дома, дачи, за вычетом расходов на проведение публичных торгов и оценки не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи в соответствии с Указом № 87.

При приобретении по основаниям, предусмотренным законодательством (за исключением наследования), не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у гражданина — собственника (владельца) земельного участка, получившего предписание, данный земельный участок переходит к гражданину - приобретателю не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения в порядке,

предусмотренном законодательными актами о земле. Срок принятия соответствующего решения местным исполнительным и распорядительным органом не должен превышать семи календарных дней со дня подачи приобретателем заявления в местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения земельного участка. При этом течение определенного срока завершения строительства расположенных на нем не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи не прерывается, а в договорах отчуждения этих дома, дачи в качестве существенного условия указывается дата завершения строительства.

При наследовании земельного участка, на котором расположены не завершенные строительством незаконсервированные жилой дом, дача, принадлежавшего гражданину на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения, получившему предписание, строительство этих дома, дачи должно быть завершено в течение трех лет с даты получения наследником свидетельства о праве на наследство.

При продаже не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи с публичных торгов к их приобретателям переходят права на соответствующий земельный участок по основаниям и в порядке, предусмотренных законодательными актами о земле.

Тема 13. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

1. Понятие и правовой режим земель промышленности, связи, энергетики

Землями промышленности являются земельные участки, переданные юридическим и физическим лицам для размещения и эксплуатации предприятий добывающей, перерабатывающей и обрабатывающей промышленности.

Землями связи и энергетики являются земельные участки, предоставленные в пользование и аренду соответствующим субъектам для выполнения возложенных на них задач.

Специфика объекта данных земель состоит в том, что они, как правило, не образуют единого массива, но их правовой режим является единым. Для нужд промышленности, связи, энергетики должны предоставляться земли, не пригодные для сельского хозяйства, либо сельскохозяйственные угодья худшего качества.

Земли промышленности используются для следующих нужд:

- 1) размещения зданий и сооружений производственного назначения;
- 2) строительства производственных коммуникаций;
- 3) размещения подъездных путей и т. д.

Размеры участков, служащих для размещения и эксплуатации промышленных предприятий, законодательством не устанавливаются. Они определяются в каждом конкретном случае надлежащим утвержденным проектом строительства или реконструкции предприятия промышленности. Запрещено размещать промышленные объекты на площадях залегания полезных ископаемых, в зеленой зоне населенных пунктов, на землях, загрязненных радиоактивными веществами и т. д.

Земли связи и энергетики предназначены для устройства и эксплуатации воздушных, подземных и подводных линий связи и электрических сетей. Земельные участки для данных целей предоставляются в постоянное или временное пользование.

Для предупреждения повреждений линий, сооружений электросвязи и радиификации устанавливаются охранные зоны - участки земной (водной) поверхности, примыкающие к этим линиям, сооружениям, для которых устанавливается специальный режим хозяйственной деятельности и которые необходимы для обеспечения их безопасной эксплуатации.

Полосы отвода автомобильных и железных дорог, по которым проходят трассы кабельных и воздушных линий электросвязи, могут использоваться организациями государственного дорожного хозяйства и железных дорог для их нужд без согласования с эксплуатационными организациями, если это не связано с изменением условий эксплуатации этих линий, механическим, электрическим и химическим воздействием на линии электросвязи, при условии обязательного обеспечения их сохранности. Самостоятельное определение трасс кабельных линий электросвязи работниками организаций государственного дорожного хозяйства и железных дорог, разработка грунта или иные земляные работы на глубину более 0,3 метра без согласия эксплуатационной организации запрещаются.

Предоставление земельных участков, расположенных в охранных зонах линий, сооружений электросвязи и радиификации, осуществляется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель при наличии согласия эксплуатационной организации. В решениях об изъятии и предоставлении земельных участков указываются ограничения в использовании этих участков, связанные с наличием охранных зон линий, сооружений электросвязи и радиификации.

Схемы расположения линий, сооружений электросвязи и радиификации передаются эксплуатационными организациями в соответствующие местные исполнительные комитеты для обеспечения нанесения их на планы населенных пунктов и землепользовании районов.

Переустройство и перенос линий, сооружений электросвязи и радиификации, связанные с новым строительством, расширением или реконструкцией (модернизацией) объектов, зданий, мостов, линий электропередачи, автомобильных и железных дорог, систем мелиорации, рекультивацией земель, производятся заказчиком в строительной деятельности

(застройщиком в строительной деятельности) за счет собственных средств в соответствии с техническими условиями, выданными эксплуатационными организациями,

В границах охранных зон и просек без письменного согласия и присутствия представителей эксплуатационных организаций запрещается;

1) осуществлять всякого рода строительные, монтажные, взрывные и земляные работы, связанные с разработкой грунта на глубину более 0,3 метра, а также планировку грунта при помощи бульдозеров, экскаваторов и других землеройных механизмов. В населенных пунктах запрещается без письменного согласия и присутствия представителя эксплуатационной организации осуществлять всякого рода земляные работы и планировку грунта независимо от глубины его разработки;

2) производить геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин и шурфов;

3) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, летние лагеря для содержания сельскохозяйственных животных, складировать материалы, корма, удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

4) устраивать проезды и стоянки транспортных средств, осуществлять проезд автомобилей с поднятым кузовом или провоз негабаритных грузов под проводами воздушных линий электросвязи и радиодифракции;

5) устраивать причалы для стоянок судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, дноочистительные и землечерпальные работы, бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, выделять рыбопромысловые участки, осуществлять добычу рыбы придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

Также запрещается осуществлять всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий электросвязи и радиодифракции, в частности:

- производить снос, реконструкцию и ремонт помещений, зданий, мостов, линий электропередачи, тоннелей метрополитена, железных, автомобильных и пешеходных дорог, по которым проложены кабельные линии электросвязи, кабельная канализация, установлены стойки воздушных линий электросвязи и радиодифракции, кабельные ящики, распределительные шкафы и коробки, без предварительного согласования этих работ с эксплуатационными организациями и при необходимости их выноса заказчиками в строительной деятельности (застройщиками в строительной деятельности), юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями или гражданами;

- производить засыпку и уничтожение замерных столбиков и информационных знаков, сбрасывать на трассах подземных кабельных линий электросвязи большие (свыше 5 тонн) тяжести;

— устраивать стоки кислот, щелочей, солей и их смесей, а также других химически агрессивных веществ, производить взрывные и карьерные работы на расстоянии ближе 20 метров от кабельных линий электросвязи.

При проектировании всех видов работ, связанных с вскрытием грунта в охранной зоне линий, сооружений электросвязи и радиодиффузии, а также при проектировании зданий и сооружений, размещаемых в указанной охранной зоне, их реконструкции (модернизации) независимо от принадлежности земельного участка, здания, сооружения заказчика в строительной деятельности (застройщики в строительной деятельности) обязаны получить письменное согласие эксплуатационных организаций.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане при отводе им земельных участков, по которым проходят линии, сооружения электросвязи и радиодиффузии, обязаны письменно согласовать место размещения объекта с эксплуатационными организациями и получить технические условия на выполнение работ по сохранности линий, сооружений электросвязи и радиодиффузии или вынос их из зоны работ.

Заказчику в строительной деятельности (застройщику в строительной деятельности) или подрядчику в строительной деятельности запрещается самостоятельно определять границы охранных зон в целях выполнения земляных работ за их пределами.

До прибытия представителя эксплуатационной организации и обозначения трассы вешками проведение земляных работ запрещается. Разработка грунта в границах охранной зоны подземной кабельной линии, сооружения электросвязи и радиодиффузии допускается только с помощью лопат и без резких ударов. Пользоваться ударными инструментами (ломами, кирками, клиньями и пневматическими инструментами) запрещается.

Земляные работы на трассе действующей подземной кабельной линии, сооружения электросвязи и радиодиффузии должны производиться в сроки, согласованные с эксплуатационной организацией.

При выполнении строительных работ запрещается заваливать землей или строительными материалами крышки люков телефонных колодцев (коробок), распределительные шкафы, информационные знаки, замерные столбики на трассах подземных кабельных линий электросвязи, а также перемещать существующие сооружения электросвязи и радиодиффузии без согласования с эксплуатационной организацией.

В случае обнаружения при выполнении земляных работ кабельных линий электросвязи, не обозначенных в технической документации, необходимо прекратить земляные работы, принять неотложные меры по предохранению обнаруженных подземных кабелей электросвязи от повреждений и вызвать на место работ представителя эксплуатационной организации.

2. Понятие и правовой режим земель транспорта

К землям транспорта относятся участки, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту совершенствованию и развитию сооружений, устройств и других объектов транспорта.

Субъектами права пользования этими землями являются соответствующие предприятия, владеющие транспортными средствами и эксплуатирующие пути сообщения.

Правовой режим земель, предоставленных транспорту, распространяется только на те участки, которые обслуживают нужды, связанные с эксплуатацией, развитием и усовершенствованием путей сообщения. Участки, отведенные для жилищного строительства в черте города и поселка, земли лесного фонда, закрепленные для хозяйственной эксплуатации, не относятся к землям транспорта. Участки предоставляются соответствующим субъектам в постоянное пользование.

Земли транспорта могут предоставляться во временное пользование;

- 1) юридическим и физическим лицам - для ведения сельского хозяйства;
- 2) отдельным категориям работников транспорта — под служебные земельные наделы.

Вокруг объектов транспорта могут производиться защитные лесонасаждения, Предприятия транспорта обязаны проводить мероприятия по борьбе с вредителями и сорняками в защитных лесонасаждениях, осуществлять противопожарные и иные мероприятия по уходу за ними.

Согласно ст. 22 Закона Республики Беларусь от 2 декабря 1994 г. «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности» (в редакции Законов от 22 июля 2003 г., 20 июля 2006 г.) *земли автомобильных дорог* общего пользования входят в состав земель транспорта, Они включают в себя полосы отвода и иные земельные участки, предоставляемые владельцам автомобильных дорог в постоянное или временное пользование для выполнения работ по содержанию, ремонту и развитию автомобильных дорог.

В пределах полосы отвода без разрешения владельца автомобильной дороги запрещается прокладка коммуникаций, размещение сооружений для контроля за дорожным движением, обслуживания участников дорожного движения и иных объектов, а также осуществление деятельности, не связанной с работами по содержанию, ремонту и развитию (строительству, реконструкции) автомобильных дорог.

Придорожные полосы (контролируемые зоны) предназначены для обеспечения сохранности автомобильных дорог и создания условий для их содержания.

Землями воздушного транспорта являются участки, занятые аэропортами, аэродромами, территории авиастроительных заводов и другие. На землях воздушного транспорта размещаются объекты единой системы организации воздушного движения. Приаэродромная территория имеет особый режим. Она

включает в себя прилегающую к аэродрому зону контроля и учета объектов и препятствий, а также зону экологической безопасности. Вокруг объектов воздушного транспорта устанавливаются охранные зоны, где могут ограничиваться права смежных землевладельцев, землепользователей, арендаторов и собственников.

Землями внутреннего водного транспорта являются участки, занятые речными портами, пристанями, служебными, культурно-бытовыми сооружениями и иными объектами, обслуживающими этот транспорт.

Республиканским унитарным предприятием внутренних водных путей земельные участки предоставляются в постоянное пользование. Указанные предприятия, в частности, вправе:

- 1) использовать береговую полосу для выполнения работ по обеспечению судоходства;
- 2) устанавливать на береговой полосе навигационные знаки;
- 3) осуществлять рубку древесно-кустарниковой растительности;
- 4) безвозмездно использовать для выполнения работ грунт, камень, гравий, а также древесно-кустарниковую растительность, находящиеся в пределах береговой полосы.

Юридические лица и граждане, использующие береговую полосу для выполнения временных работ, после их окончания обязаны ее очистить и обустроить.

3. Правовой режим земель, предоставленных для нужд обороны

Землями для нужд обороны являются земли, предоставленные для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций, Вооруженных сил Республики Беларусь, пограничных, внутренних и железнодорожных войск.

Воинские части как субъекты пользования вправе возводить жилые, производственные и иные строения и сооружения. Они вправе использовать имеющиеся на участках общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты. Земли обороны могут быть предоставлены во временное пользование юридическим лицам, в том числе фермерским хозяйствам, для сенокосения, выпаса скота, иных сельскохозяйственных и лесо-хозяйственных целей. Но земли обороны запрещено передавать в пользование гражданам.

При государственной регистрации землепользования войсковых частей предоставляются сведения лишь о размерах и внешних границах земельных участков, без раскрытия их внутренней структуры. На землях, предоставленных для нужд обороны, а также на смежных с ними землях могут быть установлены запретные зоны, имеющие особый правовой режим.

Запретные зоны в пределах участков (внутренние зоны) устанавливаются командованием воинских частей и Министерством обороны, которое

определяет обязательный для всех режим этих зон (запрещение прохода и проезда для посторонних либо разрешение для определенного круга лиц).

Запретные зоны на смежных землях (внешние зоны) могут быть установлены по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа. Территории внешних запретных зон не изымаются у землепользователей, но используются с соблюдением специального режима (например, может запрещаться производство строительных работ, рубка деревьев, кустарников, разработка полезных ископаемых).

4. Использование земельных участков для изыскательских работ

Порядок *использования земельных участков для изыскательских работ* регулируется ст. 46 Кодекса о земле. Субъекты, осуществляющие геологосъемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, могут проводить эти работы на всех землях в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь. Изыскательские работы проводятся без изъятия земельных участков у землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.

Разрешение на проведение изыскательских работ выдает районный, сельский, городской, поселковый, исполнительный комитет. Срок действия разрешения — не более 1 года. На проведение работ необходимо получить согласие субъектов, использующих необходимые земельные участки. Также необходимо согласовать сроки и место проведения данных работ.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, проводящие изыскательские работы, должны за свой счет приводить занимаемые земельные участки в состояние, пригодное для использования по назначению. При этом приведение участков в пригодное состояние производится в ходе работ. Если это невозможно, то дается 1 месяц после завершения работ, исключая период промерзания почвы.

Если изыскательские работы по технологии их выполнения требуют занятия земельного участка или его части для размещения временных построек, оборудования, техники, складов сырья и других сооружений, которые ограничивают полностью или частично использование этих участков их законными владельцами, то субъекты, проводящие такие работы, обязаны возместить все причиненные убытки, включая упущенную выгоду.

5. Правовой режим земель, предоставленных для пользования недрами

Согласно ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о недрах от 14 июля 2008 г. № 406-3 *недра* - это часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического

изучения и освоения. Недра Республики Беларусь являются исключительной собственностью государства.

Правовой режим земель, предоставленных для пользования недрами, тесно взаимосвязан с самим правом недропользования.

Если участки недр предоставляются для геологического изучения, то соответствующий земельный участок у землевладельцев, землепользователей и собственников не изымается. Участки недр для добычи полезных ископаемых, торфа и сапропелей, для строительства и (или) эксплуатации подземных сооружений предоставляются в пределах горного отвода и предоставленного пользователю земельного участка.

Законодательством предусмотрена возможность ограничения, приостановления или прекращения права пользования отдельными участками недр в целях обеспечения национальной безопасности и охраны окружающей среды.

На территории населенных пунктов, пригородных зон, объектов промышленности, транспорта, связи право пользования недрами может быть прекращено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей среде,

Пользователь недр обязан приводить земельные участки, нарушенные при пользовании недрами, в состояние, пригодное для дальнейшего пользования. Должны быть также соблюдены стандарты (правила, нормы), регламентирующие условия охраны недр, атмосферного воздуха, земель, лесов, вод, а также зданий и сооружений от вредного влияния работ, связанных с использованием недрами.

Вред, причиненный пользователям недр, землевладельцам, землепользователям и собственникам земель возмещается в соответствии с гражданским и земельным законодательством Республики Беларусь.

Законодательство предоставляет право землевладельцам, землепользователям и собственникам земель в пределах предоставленных им в установленном порядке земельных участков осуществлять добычу общераспространенных полезных ископаемых для своих хозяйственных нужд.

Тема 14. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения

1. Понятие и состав земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения

К землям природоохранного назначения относятся земли заповедников, национальных парков, заказников.

К землям оздоровительного назначения относятся земельные участки, обладающие природными лечебными факторами (минеральные источники,

залежи лечебных грязей, климатические и другие условия), благоприятными для организации профилактики и лечения.

К землям рекреационного назначения относятся земли, предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения,

К землям историко-культурного назначения относятся земельные участки предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей археологических объектов.

Земли указанных категорий исключены из активного хозяйственного использования. На данных землях запрещена любая деятельность, противоречащая их использованию по целевому назначению. Содержание охраны таких земель состоит в установлении специальных норм, как правило, запретов. Данные земли не могут быть переданы в частную собственность.

Данные земли могут быть использованы при соблюдении правил, установленных законодательством, т.е. в научно-исследовательских, природоохранных, оздоровительных, рекреационных, лечебных целях.

2. Правовой режим земель природоохранного назначения

В соответствии со ст. 1 Закона Республики Беларусь от 20 октября 1994 г. «Об особо охраняемых природных территориях» (в редакции Закона от 23 мая 2000 г., от 29.06.2006 г.) **особо охраняемыми природными территориями** являются участки земли (включая атмосферный воздух над ними и недра) с уникальными, эталонными или иными ценными природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, или эстетическое и иное значение, в отношении которых установлен особый режим охраны и использования.

Заповедники и национальные парки являются особо охраняемыми природными территориями республиканского значения. **Заказники и памятники природы** могут быть особо охраняемыми природными территориями местного или республиканского значения.

Субъекты, земельные участки которых входят в состав земель природоохранного назначения, обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования данных территорий,

Для заповедников и национальных парков, а при необходимости для заказников и памятников природы, разрабатываются проекты территориальной организации.

Режим использования и охраны особо охраняемых природных территорий учитывается при разработке проектов и схем землеустройства, градостроительных проектов программ социально-экономического развития.

Законодательством предусматривается возможность резервирования территорий, планируемых для включения в состав особо охраняемых. **Резервирование** используется для предотвращения уничтожения или нарушения в результате хозяйственной и иной деятельности природных территорий и

объектов, планируемых для включения в состав особо охраняемых. Резервирование означает установление щадящего режима природопользования.

Зарезервированные территории остаются в ведении их землевладельцев, землепользователей и собственников. Но использоваться эти земли должны по целевому назначению с исполнением отдельных требований, определяемых решением о резервировании территорий.

По общему правилу изъятие земель заповедников и национальных парков для строительства объектов, не связанных с их целевым назначением, не допускается.

Заповедники создаются по решению Президента Республики Беларусь или Совета Министров Республики Беларусь на основании предложения Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь или иных государственных органов. Земли, выделенные для создания заповедника, передаются ему в постоянное пользование. Для **правового режима земель заповедников** характерно полное изъятие их из хозяйственно-рекреационной сферы деятельности.

2. Правовой режим земель национальных парков

Национальным парком является территория, объявленная с целью сохранения в естественном состоянии природных комплексов и объектов, восстановления нарушенных природных комплексов и объектов, имеющих особую экологическую, историко-культурную и эстетическую ценность, и устойчивого их использования в природоохранных, научных, оздоровительных и рекреационных целях. **Правовой режим земель национальных парков** строится по принципу функционального зонирования. Так, территории национальных парков с учетом их природоохранной, оздоровительной, научной, рекреационной, историко-культурной и иной ценности подразделяются на следующие **зоны**:

- 1) заповедную зону;
- 2) зону регулируемого использования
- 3) рекреационную зону;
- 4) хозяйственную зону.

В случае необходимости в национальном парке может предусматриваться выделение также других зон, необходимых для обеспечения функционирования национального парка, жизнедеятельности местного населения, эксплуатации хозяйственных и иных объектов парка.

Каждая из зон национального парка может быть территориально разбита и состоять из нескольких участков, расположенных в разных местах территории национального парка.

Проектом территориальной организации национального парка устанавливаются границы рекреационной, хозяйственной и других зон,

необходимых для обеспечения функционирования национального парка, жизнедеятельности местного населения, эксплуатации хозяйственных и иных объектов парка, а также регламентируются застройка, планируемое хозяйственное и иное использование территории национального парка.

Участки земель, необходимые для обеспечения охраны природных комплексов и объектов и функционирования национального парка, предоставляются в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление национальным парком.

В состав земель национального парка, образующих его территорию, не входят земли населенных пунктов, транспорта, связи, обороны и иные земли, расположенные в границах национального парка, специальное назначение которых не отвечает природоохранным целям.

3. Правовой режим земель заказников

Заказником является территория, объявленная с целью сохранения, воспроизводства и восстановления природных комплексов и объектов, природных ресурсов одного или нескольких видов в сочетании с ограниченным и согласованным использованием других природных ресурсов.

Объявление территории заказником допускается как с изъятием, так и без изъятия земельных участков у землевладельцев и землепользователей. Не изымаются земельные участки у землевладельцев и землепользователей при условии соблюдения ими режима охраны и использования заказника.

В границах заказника с учетом специфики расположенных на его территории особо охраняемых природных комплексов и объектов положением о заказнике устанавливается единый или территориально дифференцированный режим его охраны и использования с ограничением отдельных видов деятельности и природопользования. Особенности режима охраны и использования каждого заказника согласовываются с землепользователями и землевладельцами, земли которых расположены в границах заказника, Землепользователи и землевладельцы, земли которых расположены в границах заказника, обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования заказника.

На территории заказника в зависимости от целей его объявления могут быть запрещены.

- 1) распашка земель, отдельные виды лесопользования, охота и рыболовство, выпас скота, сенокошение, сбор ягод, плодов и цветов, выкапывание корней, клубней и луковиц растений;
- 2) добыча полезных ископаемых и производство других работ, связанных с использованием недрами;
- 3) предоставление участков под застройку;

- 4) мелиоративные работы, а также другие действия, могущие вызвать изменение естественного гидрологического режима;
- 5) использование ядохимикатов;
- 6) туризм и другие формы организованного отдыха населения;
- 7) движение механизированного транспорта вне дорог и водных путей общего пользования, вызывающее или могущее вызвать гибель растительного и животного мира;
- 8) изыскания и научные исследования, связанные с нарушением или разрушением природных комплексов и объектов;
- 9) другие виды хозяйственной и иной деятельности, отрицательно влияющие на сохранность природных комплексов и объектов, расположенных на территории заказника,

4. Правовой режим земель памятников природы

Памятниками природы объявляются уникальные, невосполнимые, ценные в экологическом, научном, историко-культурном и эстетическом отношении природные комплексы и объекты с занимаемой ими территорией с целью обеспечения условий сохранения уникальных, эталонных и иных ценных качеств, присущих данному природному комплексу или объекту, в интересах будущих поколений.

В границах памятника природы с учетом специфики расположенных на его территории особо охраняемых природных комплексов и объектов охраняемыми документами памятника природы устанавливается единый или территориально дифференцированный режим его охраны и использования с ограничением отдельных видов деятельности и природопользования.

Особенности режима охраны и использования каждого памятника природы согласовываются с землепользователями, земли которых расположены в его границах.

Землепользователи, земли которых расположены в границах памятника природы, обязаны соблюдать установленный режим его охраны и использования.

Любая деятельность, угрожающая сохранности памятника природы, запрещается.

5. Правовой режим земель оздоровительного и рекреационного назначения

К *землям оздоровительного назначения* относятся предоставленные земельные участки для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами. Земли оздоровительного назначения включают лечебно-оздоровительную местность и территории курортов.

Правовой режим земель оздоровительного назначения предполагает охрану природных лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Земли данной категории находятся в государственной собственности. Субъектами права пользования данными землями являются санатории, дома отдыха, турбазы и т. д.

Особое внимание в законодательстве уделено охране курортов.

Земли курортов подразделяются на следующие зоны:

- 1) курортную зону, в которой расположены природные лечебные средства, санаторно-курортные учреждения, учреждения отдыха и культуры и т. д.;
- 2) зону, в которой находятся жилые дома, общественные здания и сооружения для населения, постоянно проживающего на территории курорта;
- 3) зону, в которой размещены хозяйственные и технические службы.

С целью обеспечения защиты и сохранения лечебно-оздоровительных местностей, курортов устанавливаются *округа санитарной охраны*, в которых закреплен особый режим хозяйственной, производственной и социально-бытовой деятельности.

Землями рекреационного назначения являются земли, используемые или предназначенные для организованного массового отдыха и туризма населения. Большинство земель рекреационного назначения размещено вблизи населенных пунктов, зеленых зон. Данные земли используются для спорта, туризма, прогулок, экскурсий, отдыха.

Земли рекреационного назначения не изымаются у землевладельцев и землепользователей, но на них запрещается деятельность, препятствующая их использованию по целевому назначению. В частности, может ограничиваться заготовка древесины, строительство, недропользование, использование водных ресурсов.

Для туризма выделяются специальные земли. Законодательство Республики Беларусь предусматривает возможность создания *туристских зон*, под которыми понимается часть территории Республики Беларусь с точно определенными границами, на которой расположены один или несколько туристских ресурсов, включенных в государственный кадастр туристских ресурсов, создаваемая в целях развития въездного и внутреннего туризма, туристской индустрии, охраны и рационального использования туристских ресурсов. 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. Туристская деятельность не должна нарушать установленный порядок пользования недрами, землей, объектами растительного или животного мира, особо охраняемыми природными территориями, историко-культурными ценностями и т. д.

6. Правовой режим земель историко-культурного назначения

Законодательством Республики Беларусь *историко-культурное наследие* определяется как совокупность отличительных итогов и свидетельств исторического и духовного народа Беларуси, воплощенных в историко-культурных ценностях.

Территория памятников истории и культуры не изымается у прежних землепользователей. Некоторые земли историко-культурного назначения могут быть полностью изъяты из хозяйственного использования. Данные земли являются государственной собственностью. Запрещено изъятие этих земель для нужд, не связанных с их основным целевым назначением.

В целях непосредственного обеспечения сохранности запрещается снос, передвижение, затопление, создание угрозы существования, научно необоснованные изменения или ухудшение (угроза ухудшения) технического состояния материальных недвижимых ценностей.

Закон Республики Беларусь от 9 января 2006 г. «Об охране историко-культурного наследия Республики Беларусь» предусматривает, что в целях обеспечения охраны среды материальных недвижимых ценностей *вокруг них устанавливаются следующие зоны:*

1) охранный — это территория, непосредственно окружающая памятник. Она предназначена для обеспечения сохранности самого памятника и ближайшей к нему среды;

2) регулируемой застройки — это территория, окружающая охранную зону памятника, Она предназначена для сохранения и восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика населенного пункта;

3) охраны ландшафта — устанавливается на территории, которая не включена в состав охранной зоны и зоны регулируемой застройки. Данная зона предназначена для сохранения ценного ландшафта (рельеф, водоем), который влияет на целостность исторического облика населенного пункта или вне его, в природном окружении;

4) охраны культурного слоя — устанавливается для обеспечения сохранности культурного слоя, который содержит исторические следы жизни и деятельности человека.

Режимами содержания этих зон предусматриваются определенные ограничения или полное запрещение деятельности, которая вредит сохранению и условиям существования ценностей.

Утвержденные в составе проектов зон охраны режимы их содержания обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами без исключения.

Проекты зон охраны, включая режимы их использования, разрабатываются в индивидуальном порядке для каждой материальной

недвижимой ценности и утверждаются Министерством культуры Республики Беларусь.

Запрещена разработка проектов районной планировки, развития и реконструкции городов и других населенных пунктов, карты (карты) землепользования без нанесения принятых или разработки необходимых зон охраны материальных недвижимых ценностей.

Тема 15. Правовой режим земель лесного фонда

1. Понятие земель лесного фонда и общая характеристика их правового режима

В соответствии со ст. 6 Кодекса о земле *землями лесного фонда* являются лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Согласно ст. 4 Лесного кодекса Республики Беларусь *лесной фонд* образуют леса и покрытые ими земли, а также лесные земли, не покрытые лесами, и нелесные земли. Земли лесного фонда выполняют важные экономические и экологические функции. Данные земли служат главным средством производства в лесном хозяйстве, поддерживают экологический баланс, являются резервом для расширения хозяйственной деятельности.

В *состав земель лесного фонда* входят лесные и нелесные земли. *Лесными землями* являются земли, покрытые лесами, а также не покрытые лесами, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, и т. д.), предоставленные для нужд лесного хозяйства. К *нелесным относятся земли*, не покрытые лесом (земли, используемые для сельскохозяйственных целей, занятые просеками, дорогами, противопожарными разрывами, и другие земли), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, водоемами, и другие неудобные для выращивания леса земли), предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Земли лесного фонда являются государственной собственностью и не подлежат передаче в частную собственность.

Земли лесного фонда в основном используются для ведения лесного хозяйства.

Перевод данных земель в другие категории для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства, осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Изъятие и предоставление земельных участков из лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, осуществляется облисполкомами.

Районные исполкомы предоставляют и изымают земельные участки из земель в границах районов для целей, связанных с ведением сельского хозяйства.

2. Право пользования землями лесного фонда

Участки лесного фонда могут быть предоставлены в аренду или пользование для осуществления следующих **видов лесопользования**:

- 1) заготовка древесины;
- 2) заготовка второстепенных лесных ресурсов;
- 3) побочное лесопользование;
- 4) пользование участками лесного фонда для нужд охотничьего хозяйства;
- 5) пользование участками лесного фонда для культурно-оздоровительных, туристических, рекреационных и иных целей.

Различают временное пользование участками лесного фонда и постоянное пользование. Временное пользование, в свою очередь, может быть краткосрочным — до 1 года, и долгосрочным — до 15 лет.

Участки лесного фонда могут быть предоставлены в аренду лесопользователям на основании решений местных исполнительных и распорядительных органов, принимаемых по согласованию с Министерством лесного хозяйства Республики Беларусь или по результатам лесных аукционов.

Запрещена субаренда участков лесного фонда, их выкуп, передача в частную собственность арендатора. Участки лесного фонда предоставляются в пользование лесопользователям для использования лесных ресурсов, проведения научных экспериментов и т. д. как с изъятием у владельцев лесного фонда, так и без изъятия. Один и тот же участок лесного фонда может предоставляться в пользование нескольким лесопользователям для осуществления разных видов лесопользования с определением для каждого лесопользователя соответствующих условий. Предоставление земель лесного фонда для лесопользования должно производиться с учетом защиты интересов населения и охраны окружающей среды.

Самовольно занятые земли лесного фонда возвращаются по их принадлежности без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования.

Тема 16. Правовой режим земель водного фонда

1. Понятие земель водного фонда и общая характеристика их правового режима

Согласно ст. 6 Кодекса о земле 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. Основным нормативным актом, определяющим правовой режим земель данной категории, является Водный кодекс Республики Беларусь, *В составе земель этой категории выделяют:*

1) водопокрытые земли (участки земли под водоемами и другие участки, которые постоянно или большую часть года находятся под водой);

2) прилегающие к водоемам земельные участки;

3) земельные участки, которые имеют своим назначением обслуживание водохозяйственных сооружений и обеспечение нормальной эксплуатации и охраны водных объектов (береговые полосы вдоль внутренних водных путей; полосы отвода магистральных межхозяйственных и коллекторных каналов и т. д.).

Основное целевое значение этих земель — обслуживание деятельности по использованию и охране вод. Поэтому *их правовой режим взаимосвязан с правовым режимом вод*. Данные земли находятся в собственности государства и не подлежат передаче в частную собственность. При размещении, проектировании, строительстве новых и реконструкции существующих предприятий и иных объектов, а также при внедрении новых технологических процессов, влияющих на состояние вод и земель водного фонда, должны предусматриваться мероприятия, обеспечивающие рациональное использование вод и их охрану, предупреждение вредного воздействия.

Размещение объектов, влияющих на состояние вод, согласовывается с местными исполнительными и распорядительными органами, органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, органами санитарного надзора и т. д. Запрещено строительство новых и реконструкция существующих предприятий и объектов без положительного заключения государственной экологической экспертизы. Запрещается ввод в эксплуатацию осушительных или оросительных систем, прудов, водохранилищ и каналов до проведения мероприятий, предотвращающих затопление, заболачивание, засоление земель, эрозию почв, загрязнение и истощение водных объектов.

Строительные, дноуглубительные, взрывные, буровые, сельскохозяйственные и другие работы, добыча полезных ископаемых, сапропеля, водных растений, прокладка кабелей, трубопроводов и других коммуникаций, очистка дна водных объектов от затонувшей древесины, удаление объектов растительного мира на водных объектах и (или) на территориях водоохраных зон производятся по согласованию с территориальными органами республиканского органа государственного управления по природным ресурсам и охране окружающей среды, местными исполнительными и распорядительными органами и иными государственными органами в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Производство работ на водных объектах и на территориях водоохраных зон, для реализации которых требуется разработка проектной документации, подлежащей в соответствии с законодательством Республики Беларусь об охране окружающей среды прохождению государственной экологической

экспертизы, осуществляется при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы.

2. Правовой режим водоохранных зон и прибрежных полос

Водоохранная зона — территория, прилегающая к водным объектам, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, засорения и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Прибрежная полоса — часть водоохранной зоны, непосредственно примыкающая к водному объекту, на которой устанавливается более строгий режим хозяйственной деятельности по отношению к режиму хозяйственной деятельности, установленному на всей водоохранной зоне.

Река малая — водоток протяженностью до 200 километров; река средняя — водоток протяженностью от 200 до 500 километров; река большая — водоток протяженностью свыше 500 километров; родник — естественный выход подземной воды на поверхность земли; ручей — небольшой мелкий водоток с постоянным или временным течением, обычно протяженностью от 3 до 5 километров.

Размеры и границы (ширина) водоохранных зон и прибрежных полос, а также режим ведения в них хозяйственной деятельности определяются в проектах водоохранных зон и прибрежных полос, разрабатываемых в соответствии с требованиями, установленными Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды (далее — Минприроды) с учетом существующих природных условий, характера антропогенной нагрузки и границ запретных полос лесов.

Для водных объектов, расположенных в черте городов и поселков городского типа, разрабатываются отдельные проекты водоохранных зон и прибрежных полос.

Заказчиком по разработке проектов водоохранных зон и прибрежных полос выступают местные исполнительные и распорядительные органы.

В городах и поселках городского типа при наличии ливневой канализации и набережной границы прибрежных полос они могут быть совмещены с парапетом набережной.

Для участков рек, заключенных в закрытые коллекторы, водоохранные зоны не устанавливаются.

Границы водоохранных зон и прибрежных полос обозначаются на местности информационными знаками по установленной Минприроды форме в местах, определенных проектами водоохранных зон и прибрежных полос, а также в местах массового отдыха, расположенных в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

Тема 17. Правовой режим земель запаса

1. Понятие и правовой режим земель запаса

Согласно ст. 6 Кодекса о земле *землями запаса* являются земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. В состав земель запаса могут включаться неиспользуемые и изымаемые в установленном порядке у землевладельцев, землепользователей или собственников земельные участки.

Правовой режим земель запаса в законодательстве определяется достаточно кратко. Это самостоятельная категория земель в составе земельного фонда Республики Беларусь, находящаяся в государственной собственности. Главным образом земли запаса состоят из земель, не вовлеченных в хозяйственный оборот и не находящихся в использовании. Эти земли являются резервом для предоставления земель различным субъектам. Создание земельного запаса предусматривалось как одно из средств обеспечения земельной реформы.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 18 декабря 1991 г. «О платежах за землю» земли запаса исключены из объектов налогообложения. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Тема 18. Правовой режим, земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению

1. Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению

Территория радиоактивного загрязнения — это часть территории Республики Беларусь, на которой в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС возникло долговременное загрязнение окружающей среды радиоактивными веществами установленного уровня, а также территории, на которых невозможно получение продукции, содержание радионуклидов в которой не превышает республиканских допустимых уровней.

При классификации территорий и зон радиоактивного загрязнения приняты следующие критерии:

- 1) возможность проживания населения (величина среднегодовой эффективной дозы облучения населения);
- 2) уровень радиоактивного загрязнения территории (плотность загрязнения почв радионуклидами);
- 3) возможность получения продукции, содержание радионуклидов в которой не превышает республиканских допустимых уровней (сельскохозяйственной, лесохозяйственной, торфа, вод и других видов продукции и сырья).

Территории в зависимости от плотности загрязнения почв радионуклидами и степени воздействия (величины эффективной дозы) радиации на население подразделяются на следующие *зоны*.

- 1) зона эвакуации (отчуждения);
- 2) зона первоочередного отселения;
- 3) зона последующего отселения;
- 4) зона с правом на отселение;
- 5) зона проживания с периодическим радиационным контролем.

Перечень населенных пунктов и других объектов, находящихся в данных зонах, устанавливается в зависимости от изменения радиационной обстановки и с учетом других факторов и пересматривается Советом Министров Республики Беларусь не реже одного раза в 5 лет,

Радиационно опасными признаются земли, расположенные на территориях радиоактивного загрязнения, на которых не обеспечивается производство продукции, соответствующей республиканским допустимым уровням содержания радионуклидов или межгосударственным экономическим соглашениям,

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 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 Законом Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС» и другим законодательством Республики Беларусь.

ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ

ТЕМА: ПОНЯТИЕ, МЕТОДЫ, ПРИНЦИПЫ, СИСТЕМА И ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Основные вопросы по теме:

1. Понятие и предмет земельного права.
2. Методы земельного права.
3. Принципы земельного права.
4. Система земельного права.
5. Место земельного права в системе права Республики Беларусь.
6. Понятие и виды источников земельного права.
7. Значение судебной практики в регулировании земельных отношений.
8. Тенденции и перспективы развития земельного законодательства.
9. Категория «правовой режим» в земельном праве.

Задача № 1.

Сельским исполнительным комитетом было принято решение «Об особенностях аренды земельных участков и отчуждения недвижимости в деревне Дятлово», согласно которому арендная плата за 1 гектар земли в указанной деревне составляла двукратный размер земельного налога, уплачиваемого за эту площадь. Жителям деревни разрешалось до 01.01.2010 г. отчуждать жилые дома, расположенные на земельных участках, находящихся в частной собственности, без соответствующего отчуждения земельных участков, в том числе на снос.

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

Задача № 2.

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

В августе 2008 г. он обратился с заявлением о государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения на свой земельный участок в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества на основании п. 12 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», предусматривающего, что не требуется принятие местным исполнительным комитетом решения об изъятии и предоставлении земельного участка либо переходе права на него в случае перехода права на расположенное на нем капитальное строение (здание, сооружение), в том числе не завершённое строительством законсервированное, к другому лицу, если при этом не изменяется целевое назначение земельного участка, вид

вещного права на него, его размер и границы. В заявлении он указал, что границы, площадь, вещное право, целевое назначение участка (строительство и обслуживание жилого дома, ведение личного подсобного хозяйства) остались прежними.

Дайте правовую оценку ситуации.

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Республики Беларусь: Основной закон Респ. Беларусь, 15 марта 1994 г. (в ред. 17.11.2004) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-3 (в ред. 26.12.2007) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

Литература:

86. Адиханов, Ф.Х. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений в условиях рынка земли / Ф.Х. Адиханов // Государство и право. – 2001. – № 1. – С. 32 – 39.
87. Жариков, Ю.Г. Разграничение сферы действия земельного и гражданского законодательства при регулировании земельных правоотношений / Ю.Г. Жариков // Государство и право. – 1996. – № 2. – С. 14 – 54.
88. Игнатович, В.В. Конституционные основы регулирования земельных отношений / В.В. Игнатович // Вестн. Конституц. Суда. Респ. Беларусь. – 2005. – № 2. – С. 145–150.
89. Крассов, О.И. Понятие и содержание правового режима земель / О.И. Крассов // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 20–24.
90. Сыродоев, Н.А. О соотношении земельного и гражданского законодательства / Н.А. Сыродоев // Государство и право. – 2001. – № 4. – С. 28 – 35.
91. Шингель, Н.А. О взаимодействии конституционно-правовых и земельно-правовых норм / Н.А. Шингель // Конституция Республики Беларусь – основа преобразований государства и общества (к 10-летию

Основного Закона). Материалы респ. науч. конф. Минск, 3 марта 2004 г. / Редкол.: Г.А. Василевич (отв. ред.) и др. – Минск: БГУ, 2004. – С. 182–184.

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

ТЕМА: ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ

Основные вопросы по теме:

1. Понятие и специфика земельных правоотношений.
2. Классификация земельных правоотношений.
3. Субъекты земельных правоотношений.
4. Объекты земельных правоотношений.
5. Содержание земельных правоотношений.
6. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

Нормативные правовые акты:

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-З // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

Литература:

1. Аксененок, Г.А. Земельные правоотношения в СССР / Г.А. Аксененок. – М.: Госюриздат, 1958. – 424 с.
2. Галиева, Р. Субъекты и объекты земельных прав / Р. Галиева // Рос. юстиция. – 2002. – № 10. – С. 27 – 28.
3. Крассов, О.И. Юридическое понятие земельный участок / О.И. Крассов // Экологическое право. – 2004. – № 2. – С. 12 – 17.
4. Мисник, Н.Н. К понятию земельного участка / Н.Н. Мисник // Государство и право. – 2005. – № 10. – С. 57 – 60.
5. Оглоблина, О.М. Земельные участки: основания и порядок приобретения / О.М. Оглоблина, Л.В. Тихомирова, М.Ю. Тихомиров;

под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2007. – 159 с.

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

ТЕМА: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Основные вопросы по теме:

1. Понятие и общая характеристика права собственности на землю в Республике Беларусь.
2. Земельный участок как объект права собственности.
3. Право государственной собственности на землю.
4. Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций.
5. Право частной собственности на землю.
6. Содержание права собственности на землю.
7. Основания возникновения, изменения и прекращения права собственности на землю.

Задача № 1

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

Сохраняется ли право собственности на земельный участок за Петровым?

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

Задача № 2

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

1. Для строительства и обслуживания жилого дома в г.Минске площадью 0,06 га,
2. Для строительства и обслуживания жилого дома в дер. Михновка площадью 0,25 га,
3. Для ведения личного подсобного хозяйства в дер. Михновка площадью 0,50 га,
4. Для ведения фермерского хозяйства площадью 45 га,
5. Для огородничества площадью 0,02 га
6. Для дачного строительства площадью 0,07 га.
7. Для строительства гаража площадью 0,01 га

Нормативные правовые акты:

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

Литература:

1. Аксененок, Г.А. Право государственной собственности на землю в СССР / Г.А. Аксененок. – М.: Госюриздат, 1950. – 308 с.
2. Бакиновская, О.А. К вопросу о праве собственности на землю в городах / О.А. Бакиновская. – Экономика. Управление. Право. – 2004. – № 1. – С. 42 – 46.
3. Козырь, О.М. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестн. Высш. Арбитраж. Суда Рос. Федерации. – 2003. – № 2. – С. 95 –114.
4. Кокоева, Л.Т. Право аренды и вещные права / Л.Т. Кокоева // Философия права. – 2003. – № 2. – С. 56 – 60.
5. Крамкова, Т.В. Гражданско-правовой режим земельного участка: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Т.В. Крамкова; Рос. акад. гос. службы при Президенте Рос. Федерации. – М., 2006. – 27 с.
6. Крассов, О.И. Право частной собственности на землю / О.И. Крассов. – М.: Юристъ, 2000. – 379 с.
7. Оглоблина, О.М. Земельные участки: основания и порядок приобретения / О.М. Оглоблина, Л.В. Тихомирова, М.Ю. Тихомиров; под ред. М.Ю. Тихомирова. – М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2007. – 159 с.

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

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

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

ТЕМА: ПРАВО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЕЙ. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

Основные вопросы по теме:

1. Понятие и признаки права пожизненного наследуемого владения землей.
2. Право постоянного и временного пользования землей.
3. Правовой режим служебных земельных наделов.
4. Права и обязанности землепользователей.
5. Основания возникновения, изменения и прекращения права пожизненного наследуемого владения и пользования землей.
6. Защита прав землепользователей.
7. Ограничения (обременения) прав на земельные участки.
8. Понятие, принципы и защита права сервитута.
9. Общая характеристика земельного налога.
10. Порядок исчисления и уплаты земельного налога.

Задача № 1

Гражданин Республики Беларусь Иванов имеет в пожизненном наследуемом владении земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,25 гектара. Поскольку у него нет средств для застройки участка, он решил продать половину земельного участка. Нотариус отказался удостоверить сделку. Иванов обжаловал его действия.

Решите спор.

Задача № 2

Гражданин Республики Беларусь Иванов имеет в пожизненном наследуемом владении земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,25 гектара в деревне Сидоровка.

Жилой дом завершён строительством, права полностью оформлены, соответствующие документы получены. Данный участок он решил обменять на земельный участок с аналогичным целевым назначением площадью 0,07 гектара в г.Минске, на котором находится недостроенный жилой дом (готовность 30 %).

Действительна ли данная сделка?

Нормативные правовые акты:

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-З // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
2. О платежах за землю: Закон Респ. Беларусь, 18 дек. 1991 г., № 1314-ХП (с изм. и доп.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электрон. ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

Литература:

1. Жариков, Ю. Г. О праве собственности, землевладении, бессрочном (постоянном), временном пользовании и аренде земли / Ю. Г. Жариков // Дело и право. – 1995. – № 5. – С. 17 – 31.
2. Капчан Е. Виды прав на землю // Юрист. – 2003. – № 4. – С. 30–32.
3. Кокоева, Л. Т. Право аренды и вещные права / Л. Т. Кокоева // Философия права. – 2003. – № 2. – С. 56 – 60.
4. Колов, А. Ю. Вещные права на земельные участки в России / А. Ю. Колов. – Томск: Пеленг, 2004. – 160 с.
5. Копылов, А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве / А. В. Копылов. – М.: Статут, 2000. – 255 с.
6. Лащенко А.В., Гаврилюк М.Н. О нормировании предельных размеров земельных участков // Государство и право. – 2004. – № 7. – С. 100–103.
7. Лисина Н.Л. Особенности правового регулирования владения и пользования земельными участками в составе земель поселений // Законодательство и экономика. – 2002. – № 11. – С. 70–80.
8. Подгруша, В. В. Правовое регулирование и судебная практика установления и прекращения сервитутов / В. В. Подгруша // Право Беларуси. – № 9. – С. 66 – 73.

9. Станкевич, Н. Г. Вещные права на землю: монография / Н. Г. Станкевич; Гродн. гос. ун-т. – Гродно: ГрГУ, 2003. – 160 с.

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

ТЕМА: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ. ПЕРЕХОД ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.

Основные вопросы по теме:

1. Правовое регулирование отчуждения земельных участков, находящихся в частной собственности.
2. Общая характеристика договора аренды земельных участков.
3. Права и обязанности арендатора и арендодателя в договоре аренды земельного участка.
4. Правовое регулирование отношений по ипотеке земельных участков и залогоу права аренды земельного участка.
5. Наследование земельных участков.
6. Переход прав на земельные участки при переходе прав на капитальные строения и объекты незавершенного строительства.
7. Переход права частной собственности на земельный участок при реорганизации юридического лица.

Задача № 1.

Гражданин Республики Беларусь Петров 20 октября 1993 г. купил в частную собственность земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,15 га вместе с жилым домом, расположенные в г. Минске. В 2007 г. Петров заключил договор займа с Ивановым на сумму, эквивалентную 10 тыс. долларов США по курсу Национального банка Республики Беларусь. В дальнейшем Петров отказался вернуть долг. Иванов обратился в суд с заявлением о принудительном взыскании суммы долга. В суде Иванов потребовал, чтобы суд обратил взыскание на земельный участок и жилой дом, принадлежащие Петрову.

Дайте правовую оценку ситуации.

Задача №2.

Гражданин Республики Беларусь Иванов в 1993 г. приобрел в частную собственность земельный участок в дер. Петровка для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства

площадью 0,55 га, из которых под строительство и обслуживание жилого дома 0,25 га.

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

Может ли Иванов унаследовать указанное имущество?

Литература:

1. Чернов, А. В. Сделки с земельными участками в Республике Беларусь: лекция для студентов / А. В. Чернов, Н. А. Казакевич. – Горки: Белорус. гос. с-х акад., 2003. – 36 с.
2. Сыродоев, Н. А. Правовое регулирование оборота земельных участков / А. Н. Сыродоев // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 41 – 52.
3. Шавров, С. А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот / С. А. Шавров, А. А. Шуманский. – Минск: Тонпик, 2003. – 134 с. Эйриян, Г. Об общих требованиях, предъявляемых к сделкам с земельными участками / Г. Эйриян // Хозяйство и право. – 2004. – № 9. – С. 62 – 73.
4. Эйриян, Г. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение / Г. Эйриян // Хозяйство и право. – 2003. – № 10. – С. 106 – 114.

ТЕМА: ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЯМИ

Основные вопросы по теме:

1. Состав земель Республики Беларусь.
2. Общая характеристика управления в области использования и охраны земель. Система органов государственного управления землями.
3. Компетенция Президента Республики Беларусь в области управления землями.
4. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области управления землями.
5. Правовое положение Государственного комитета по имуществу
6. Компетенция местных исполкомов в сфере управления землями.
7. Функции государственного управления землями и их характеристика.
8. Перевод земель из одних категорий и видов в другие и отнесение земель к определенным видам.
9. Понятие, принципы и содержание государственного земельного кадастра.

10. Понятие и содержание землеустройства.
11. Понятие и виды контроля в области использования и охраны земель.
12. Система и компетенция органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель.
13. Мониторинг земель.

Задача № 1.

Общественный инспектор охраны природы Петров, осуществляя контроль за рациональным использованием природных ресурсов, установил: гр-н Иванов в 1999 году купил земельный участок для строительства жилого дома; до настоящего момента к застройке участка не приступил; земельный участок зарос сорняками; на участке разбросаны кучи битого стекла, строительного мусора, обрывков бумаги. Инспектор составил протокол и постановил оштрафовать гр-на Иванова на сумму в 3 базовых величины.

Законны ли действия инспектора?

Задача № 2.

Государственный инспектор по использованию и охране земель вынес постановление о приостановлении строительства дороги, поскольку, по его мнению, дальнейшее строительство отрицательно повлияет на плодородие особо ценных близлежащих сельскохозяйственных земель и известил об этом руководителя организации, осуществляющей строительство.

Руководитель организации обжаловал постановление в суд. Суд отказал в приеме жалобы, сославшись на неподведомственность такой категории дел суду.

1. Законны ли действия инспектора?
2. Какой порядок обжалования предусмотрен в данной ситуации?

Нормативные правовые акты:

1. Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
2. Положение об областной, Минской городской землеустроительной и геодезической службе: Утв. Постановлением Ком. по земел. ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь, 4 нояб. 2003 г., № 12 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000

- [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
3. Положение об общественном инспекторе охраны природы: Утв. Приказом М-ва природ. ресурсов и охраны окружающей среды Респ. Беларусь, 5 апр. 1999 г., № 87 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
 4. Положение о кадастровом делении территории Республики Беларусь: Утв. Постановлением Гос. ком. по зем. ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь, 19 сент. 2000 г., № 10 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
 5. О совершенствовании деятельности землеустроительной и геодезической службы в Республике Беларусь: Указ Президента Респ. Беларусь, 2 сент. 2003 г., № 370 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
2. Инструкция о порядке разработки схем землеустройства районов: утв. Постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь, 29 мая 2008 г., № 43 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. - № 199. – 8/19288.

Литература:

1. Балашенко, С.А. Государственное управление в области охраны окружающей среды / С. А. Балашенко. – Минск: Изд-во БГУ, 2000. – 341 с.
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учеб. для студентов вузов: в 6 т. / А. А. Варламов. – М.: КолосС, 2003. – Т. 1: Теоретические основы государственного земельного кадастра. – 2003. – 383 с.
3. Управление земельными ресурсами: Опыт Швеции. / Под ред. М.В. Кобаса. – Минск: Минсктиппроект, 1999. – 120 с.
4. Управление земельными ресурсами: Учеб. пособие / Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. – СПб.: Питер, 2005. – 384 с.
5. Шавров, С.А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3 т. / С.А. Шавров. – Минск: ФУАинформ, 2006. – Т. 2. – 309 с.

6. Шавров, С.А. Сборник сводных показателей государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за 2005 год / С. А. Шавров, А. В. Павлышко, К. К. Позняк; Нац. кадастровое агентство. – Минск, 2006. – 185 с.
7. Карамышева, О.В. Некоторые аспекты создания и ведения государственного земельного кадастра Российской Федерации в условиях рынка / О. В. Карамышева, Е. Л. Герасимова // Государство и право. – 1998. – № 3. – С. 28–37.
8. Носков Е.А. Правовое регулирование государственного и муниципального управления землями городов: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ин-т законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации. – М., 2003. – 26 с.
9. Кузнецов Г., Помелов А., Шавров С. Земельный кадастр или регистр недвижимости // Земля Беларуси. – 2003. – № 2. – С. 2–4.
10. Козырь М.И. Государственное управление земельным фондом в СССР // Совет. государство и право. – 1968. - № 8. – С. 32–40.
11. Капчан Е. Роль землеустройства в развитии экономики // Земля Беларуси. – 2003. – № 1. – С. 2-3.
12. Помелов А.С. О категориях земель // Земля Беларуси. – 2003. – № 4. – С. 4–11.
13. Помелов А.С. Порядок на земле и земельные отношения // Земля Беларуси. – 2003. – № 2. – С.12–14.

ТЕМА: РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ

Основные вопросы по теме:

1. Общая характеристика изъятия и предоставления земельных участков в Республике Беларусь.
2. Порядок предоставления и изъятия земельных участков.
3. Особенности предоставления и изъятия земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений).
4. Формирование и предоставление земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности.
5. Аукционы по продаже земельных участков и прав на них как основной способ возникновения прав на землю.

6. Выкуп находящихся в частной собственности земельных участков для государственных нужд.
7. Возмещение убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков.

Задача № 1.

Член СПК (колхоза) «Рассвет» Петров решил выйти из состава СПК и вести самостоятельное крестьянское (фермерское) хозяйство. В связи с этим Петров подал заявление правлению СПК о выходе из членов СПК и выделении земельного участка размером 10 га.

Председатель СПК пояснил Петрову, что колхоз не располагает свободными землями для целей крестьянского (фермерского) хозяйства и просьбу его удовлетворить не может. Он порекомендовал Петрову обратиться в районный исполком, чтобы предоставили земельный участок из земель запаса.

1. Правомерно ли разъяснение председателя СПК?
2. Кто вправе предоставить земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства?
3. Каков порядок предоставления земельного участка в данной ситуации?

Задача № 2.

Васильеву, бывшему члену СПК (колхоза), для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства было предоставлено 40 га земли. Однако в течение 1,5 лет он не приступил к производственно-хозяйственной деятельности, а затем решил подарить этот земельный участок своему родному брату.

Нотариус отказался удостоверить данную сделку.
Правомерны ли действия нотариуса?

Нормативные правовые акты:

1. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
2. Положение о порядке формирования и предоставления земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, обслуживания подлежащего продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности: утв. Указом Президента Республики

Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

3. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений): утв. Указом Президента Республики Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

4. Положение о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь: утв. Указом Президента Республики Беларусь, 17 дек. 2003 г., № 563 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

5. Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность: утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

6. Положение о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков: утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

7. Положение о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости: утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

8. Положение о порядке выкупа находящихся в частной собственности земельных участков для государственных нужд: утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

9. Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества: утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

10. Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений): утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

11. Об утверждении формы акта выбора места размещения земельного участка: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 8 февр. 2008 г., № 11 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

Литература:

1. Куделич, Е. О предоставлении земельных участков в Республике Беларусь / Е. Куделич // Юстиция Беларуси. – 2008. – № 4.
2. Капчан, Е. Порядок изъятия и предоставления земельных участков: законодательное регулирование / Е. Капчан // Библиотечка журнала «Юрист». Право и бизнес. – 2008. – № 4.
3. Скородулина, А. Земельные отношения при реорганизации юридического лица / А. Скородулина // Библиотечка журнала «Юрист». Право и бизнес. – 2008. – № 4.
4. Сыродоев, Н. А. Возникновение прав на землю / Н. А. Сыродоев // Государство и право. – 2004. – № 10. – С. 65 – 72.
5. Бакиновская, О.А. Возникновение права на земельный участок / О.А. Бакиновская // Управление в социальных и экономических системах: Материалы VI респ. науч.-практ. конф., г. Минск, 20-21 дек. 2001 г.: Докл. и сообщения: В 3 т. – Минск: МИУ. – Т. 2. – С. 11–13.
6. Бакиновская, О.А. Основания возникновения прав на земли городов / О.А. Бакиновская // Управление в социальных и экономических системах: Материалы XIV междунар. науч.-практ. конф., г. Минск, 11 дек. 2005 г. / Редкол.: Н.В. Суша (пред.) и др. – Минск: Изд-во Минск. ин-та упр., 2005. – С. 179–181.

7. Бакиновская, О.А. Особенности возникновения и прекращения прав на земли городов / О.А. Бакиновская // Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь. – 2005. – № 21. – С. 55–61.
8. Гаев, А. Определение размеров земельных участков при их предоставлении и передаче / А. Гаев // Земля Беларуси. – 2003. – № 2. – С. 24–25. Дедова, Н.А. Предоставление земель; изъятие земель: правовое регулирование в условиях экономической реформы: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Н.А. Дедова / МГУ. – М., 1995. – 23 с.
9. Каравай, А.В. Изъятие земельных участков для государственных нужд: условия и правовые последствия / А.В. Каравай // Право Беларуси. – 2004. – № 45. – С. 86–91.
10. Гаврилюк, М.Н. О нормировании предельных размеров земельных участков / М.Н. Гаврилюк, А.В. Лащенко // Государство и право. – 2004. – № 7. – С. 100–103.
11. Назимкина, О.В. Виды прав на землю и основания их возникновения / О.В. Назимкина // Государство и право. – 1999. – № 8. – С. 42–48.

ТЕМА: ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ. РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Основные вопросы по теме:

1. Понятие и содержание эффективного использования и охраны земель.
2. Особенности правовой охраны земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.
3. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.
4. Экономическое стимулирование эффективного использования и охраны земель.
5. Понятие земельных споров и их классификация.
6. Административный порядок разрешения земельных споров.
7. Судебный порядок разрешения земельных споров.

Задача № 1.

Гр-н Петров обратился в сельский исполнительный и распорядительный орган с заявлением о разрешении земельного спора. Его земельный участок граничит с земельным участком гр-на Иванова, который построил в 20 см от забора сарай высотой 4 метра. Сарай заслоняет участок Петрова

от солнца, в результате чего в тени погибли ценные породы кустарников. Петров просил обязать Иванова снести сарай и возместить убытки.

Вправе ли сельский исполнительный и распорядительный орган рассматривать данный спор?

Какое решение должно быть вынесено по спору?

Задача № 2.

В Борисовский районный суд обратился фермер Петров с жалобой на решение Борисовского исполнительного и распорядительного органа об изъятии у него земельного участка, предоставленного для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства площадью 50 га на условиях пожизненного наследуемого владения. В решении райисполкома указано, что причиной изъятия земельного участка является использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, ухудшению экологической обстановки. В жалобе Петров указал, что обрабатывает предоставленную землю по новой технологии, на участке произведен посев сельхозкультур и его никто не предупреждал о нарушениях с его стороны.

Какое решение должно быть принято по жалобе?

Нормативные правовые акты:

1. Конвенция о доступе к информации, участии общественности в процессе принятия решений и доступе к правосудию по вопросам, касающимся окружающей среды: Утв. Указом Президента Респ. Беларусь, 14 дек. 1999 г., № 726 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2000. – № 1. – 1/837.
2. Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства: утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
3. Положение о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства: утв. Постановлением Совета Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
4. О некоторых вопросах применения земельного законодательства: постановление Пленума Верховного Суда Респ. Беларусь, 25 сент. 1997 г., № 11: в ред. постановления Пленума Верховного Суда Респ. Беларусь от 25.03.1999 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология

3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.

5. О некоторых вопросах применения судами законодательства о наследовании: постановление Пленума Верхов. Суда Респ. Беларусь, 21 дек. 2001 г., № 16 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002 г. – № 8. – 6/312.
- 6.

Литература:

1. Яцухно В.М. Земельные ресурсы Беларуси: от рационального к устойчивому их использованию // Междунар. науч.-практ. конф. по устойчивому развитию: Тез. докл., г.Минск, 27-28мая 2004 г. – Минск: Юнипак, 2004. – С. 208–210.

2. Лаевская Е.В. Судебная защита права на благоприятную окружающую среду. – Минск: Тонпик, 2003. – 64 с.

3. Лаевская Е.В. Доступ к правосудию по вопросам, касающимся окружающей среды. – Минск: Тонпик, 2002. – 140 с.

4. Лаевская Е.В. Орхусская конвенция как элемент законодательства Республики Беларусь // Обзор экологического законодательства Республики Беларусь: Практ. пособие / М-во природ. ресурсов и охраны окружающей среды Респ. Беларусь; Авт. коллектив: С.А. Балашенко, Е.В. Лаевская, В.Е. Лизгаро и др. – Минск, 2003. – С. 46–76.

5.

ТЕМА: ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Основные вопросы по теме:

1. Понятие, виды и состав земельных правонарушений.
2. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.
3. Уголовная ответственность за земельные правонарушения.
4. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.
5. Земельно-правовая ответственность.

Задача № 1.

ООО «Альфа» решением исполкома Минского района был предоставлен земельный участок во временное пользование площадью 0,03 га для размещения временной стоянки автомашин сроком на 3 года. По истечении срока пользования ООО «Альфа» земельный участок не возвратило и продолжало его использовать под стоянку автомашин.

Имеются ли в данном случае нарушения законодательства?

Определите состав правонарушения.

Задача № 2.

В результате прорыва очистных сооружений на заводе по производству битума было загрязнено около 23 га близлежащих земель. К заводу был предъявлен иск о возмещении причиненного вреда. Завод отказался возмещать вред, указывая, что его вины в причинении вреда нет, т.к. прорыв очистных сооружений произошел в результате ошибки проектировщиков очистных сооружений и недоработок монтажной организации, которая использовала другие виды материалов для строительства. Монтажная организация в свою очередь возражала, доказывая, что очистные сооружения работали с большой перегрузкой от запланированной мощности.

Решите спор.

Литература:

1. Бакиновская, О.А. Земельно-правовая ответственность: теоретический аспект / О.А. Бакиновская // *Право.by.* – 2008. – № 1. – С. 30–35.
2. Бакиновская, О.А. Ответственность за нарушение законодательства об охране и использовании земель городов / О.А. Бакиновская // *Проблемы правового регулирования общественных отношений в условиях глобализации: материалы междунар. науч.-практ. конф. (Минск, 26 окт. 2007 г.).* – Минск: 2007. – С.47-48.
3. Бакиновская О.А. Проблемы ответственности за нарушение правового режима земель городов // *Управление в социальных и экономических системах: Материалы V респ. науч.-практ. конф., г. Минск, 25 апр. 2001 г.: В 2 т.* – Минск: Изд-во Мин. ин-та упр., 2001. – Т. 2. – С. 124–126.
4. Трубчик А.И. Отличия административной ответственности от других видов ответственности // *Вестн. Высш. Хоз. Суда Респ. Беларусь.* – 2008. – № 1.

ТЕМА: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Основные вопросы по теме:

- 1 Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения.
- 2 Субъекты и юридические формы использования земель в сельском хозяйстве.
- 3 Правовой режим земель, предоставленных сельскохозяйственным предприятиям и организациям.
- 4 Правовой режим земель, предоставленных для нужд фермерского хозяйства.

Литература:

1. Шингель, Н.А. Право землепользования сельскохозяйственных организаций: проблемы совершенствования / Шингель Н.А. // Аграрная отрасль: социально-экономические и правовые проблемы становления и перспективы развития. Материалы Междунар. науч.-практ. конф., Гомель. 20-21 мая 2004 г. / под ред. П.И. Бригадина, С.П. Кацубо. – Минск: ГУИСТ БГУ, 2004. – С. 118-121.

ТЕМА: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.

Основные вопросы по теме:

1. Понятие и состав земель населенных пунктов.
2. Правовой режим земель городов и поселков городского типа.
3. Правовой режим земель сельских населенных пунктов.
4. Правовой режим земель, расположенных в границах территорий перспективного развития населенных пунктов.

Задача № 1.

Петров, житель деревни, имел в пожизненном наследуемом владении земельный участок размером 0,50 га, предоставленный для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства, которым он пользовался с 1965 г. В октябре 1993 по просьбе Петрова ему был выделен дополнительно земельный участок размером 0,25 га для сенокосения.

В сентябре 2008 года Петров, имея желание приобрести земельные участки в частную собственность, обратился в юридическую консультацию с просьбой разъяснить порядок приобретения земли в частную собственность.

Дайте мотивированный ответ.

Задача № 2.

В пожизненном наследуемом владении г-н Иванов имел земельный участок в деревне 0,25 га для строительства и обслуживания жилого дома. В связи с расширением территории города земельный участок Иванова наряду с другими земельными участками был включен в состав земель города. Городской исполком принял решение об изъятии у Иванова части земельного участка площадью 0,10 га, т.к. в городах площадь земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома не должна превышать 0,15 га.

Иванов не согласился с решением и обжаловал его в суд.

Составьте проект жалобы по данному делу.

Какое решение должно вынести суд?

Нормативные правовые акты:

1. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
2. О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности: Указ Президента Респ. Беларусь, 3 февр. 2006 г., № 70 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 22. – 1/7227.
3. О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах: Указ Президента Респ. Беларусь, 11 авг. 2005 г., № 368 (в ред. от 31.12.2007 г. № 698) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
4. О некоторых мерах по сокращению не законсервированных жилых домов, дач: Указ Президента Респ. Беларусь, 7 февр. 2006 г., № 87 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2006. – № 24. – 1/7258.
5. Об утверждении перечня административных процедур, выполняемых государственными органами и иными государственными организациями по обращениям граждан за выдачей справок или других документов: Указ Президента Респ. Беларусь, 16 марта 2006 г., № 152; в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 14.09.2006 г. // Консультант

- Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
6. О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений: Указ Президента Респ. Беларусь, 29 нояб. 2005 г. № 565 (в ред. от 03.06.2008 г. № 292) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
 7. О мерах по государственному регулированию отношений при размещении и организации строительства жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры: Указ Президента Респ. Беларусь, 7 февр. 2006 г., № 72 (в ред. от 02.06.2008 г. № 368) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
 8. О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок: Указ Президента Респ. Беларусь, 28 янв. 2008 г., № 43 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
 9. О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ: Указ Президента Респ. Беларусь, 28 янв. 2008 г., № 50 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
 10. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002, № 133-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 07.05.2007 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
 11. О некоторых вопросах, связанных со сносом жилых домов на земельных участках, изымаемых для государственных или общественных нужд: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 марта 2007 г., № 407 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

12. Положение о порядке проведения оценки не завершенных строительством незаконсервированных жилых домов, дач: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 13 апреля 2006 г., № 507 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
13. Положение о порядке консервации гражданами не завершенных строительством жилых домов, дач, осуществления благоустройства земельных участков, на которых проведена консервация таких домов, дач: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 13.04.2006 г., № 506 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
14. Положение о порядке опубликования сведений о пустующих жилых домах, подлежащих включению в регистр учета пустующих домов, находящихся в сельской местности, и сведений о предстоящей подаче в суд заявления о признании пустующего дома, движимого имущества, находящегося в нем, бесхозными и передаче их в собственность соответствующей административно-территориальной единицы: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 апр. 2006 г., № 559 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
15. О порядке понижения начальной цены продажи ветхих жилых домов, расположенных в сельской местности: Постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 31 марта 2006 г., № 434 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
16. Положение о порядке реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и нежилых построек на придомовой территории: Утв. Постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 31 дек. 2006 г., № 1805 (в ред. от 25.02.2008 г., № 272) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.
17. Положение о порядке подготовки и выдачи разрешительной документации на строительство объектов: утв. Постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 20 февр. 2007 г., № 223 (в ред. от

26.03.2008 г. № 461) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

18. Типовые правила внутреннего распорядка садоводческих товариществ: утв. Постановлением Совета Министров Респ. Беларусь, 21 июля 2008 г., № 1048 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2008.

Литература:

1. Шингель, Н.А. Земли населенных пунктов как объект правового регулирования / Н.А. Шингель // Право и демократия: Сб. науч. тр. Вып. 15. – Минск: БГУ, 2005. – С. 141–152.

ТЕМА: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Основные вопросы по теме:

1. Правовой режим земель промышленности, связи, энергетики.
2. Правовой режим земель транспорта. Правовой режим контролируемой зоны и полосы отвода.
3. Правовой режим земель, предоставленных для нужд обороны и иного назначения.
4. Использование земельных участков для изыскательских работ. Правовое регулирование отношений по размещению линейных сооружений. Правовой режим земельных участков, предоставленных для размещения геодезических пунктов.
5. Правовой режим земель, предоставленных для пользования недрами. Соотношение горного отвода и отвода земельного участка.

Литература:

1. Саскевич, В.В. О правовом регулировании использования земель для осуществления несельскохозяйственной производственной деятельности / В.В. Саскевич // Вестн. Конституц. Суда. Респ. Беларусь. – 2007. - № ///. – С. 151-160.

2. Игнатович, В.В. Правовые основания использования земель транспорта // В.В. Игнатович // Земля Беларуси. – 2005. – № 1. – С. 9–12.
3. Игнатович, В.В. Правовые формы использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики в Республике Беларусь / В.В. Игнатович // Закон. Теория. Практика: сб. науч. тр. / ред. кол. С.М. Ананич (отв. ред.) и др. – Минск: Светоч, 2005. – С. 45–54.
4. Игнатович, В.В. Участие граждан в управлении землями промышленности, транспорта, связи, энергетики / В.В. Игнатович // Эффективность осуществления защиты права как гарантия создания правового государства: Материалы междунар. науч.-практ. конф.. Минск, 2-3 дек. 2004 г. / Редкол.: И.Н. Колядко (отв. ред.) и др. Минск: И.П. Логвинов, 2005. – С. 385–387.

ТЕМА: ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДООХРАННОГО, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО, РЕКРЕАЦИОННОГО И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Основные вопросы по теме:

1. Общая характеристика земель природоохранного назначения.
2. Правовой режим земель заповедников и национальных парков.
3. Правовой режим заказников и памятников природы.
4. Правовой режим земель оздоровительного и рекреационного назначения.
5. Правовой режим земель историко-культурного назначения.

ЗАДАЧА 1

Администрация национального парка «Браславские озера» заключила договор аренды земельного участка площадью 10 га с ЗАО «Веста». Участок предоставлялся из состава земель национального парка для организации охоты и туризма. ЗАО «Веста» обязалось помимо уплаты арендной платы, 20% прибыли направлять на природоохранные мероприятия.

Дайте правовую оценку данному договору.

ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА РЕФЕРАТОВ

Примерные темы рефератов:

1. Теоретико-правовые проблемы реализации принципов земельного права.

2. Значение нормативного закрепления принципов земельного права.
3. Межотраслевые принципы земельного права.
4. Соотношение императивного и диспозитивного методов регулирования земельных отношений в земельном праве.
5. Соотношение земельного и гражданского законодательства в регулировании земельных отношений.
6. Конституционные основы правового регулирования отношений в сфере использования и охраны земель в Республике Беларусь.
7. Правовые проблемы соотношения земельного и градостроительного права.
8. Проблемы кодификации земельного законодательства.
9. Новеллы современного земельного законодательства.
10. Правовые проблемы определения соотношения понятий «земля», «земельный участок» и «территория».
11. Земельный участок как объект земельных правоотношений.
12. Государство как субъект земельных правоотношений.
13. Административно-территориальные единицы как субъекты земельных отношений.
14. Юридические лица как субъекты земельных правоотношений.
15. Физические лица как субъекты земельных правоотношений.
16. Земельная правосубъектность иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь.
17. История становления и развития института права частной собственности на землю в Республике Беларусь.
18. Понятие и признаки земельного участка как объекта права собственности.
19. Соотношение понятий «часть земельного участка» и «доля в праве на земельный участок».
20. Правовое регулирование отношений в сфере раздела земельных участков.
21. Содержание права собственности на землю.
22. Правовые проблемы реализации иностранным государством и международной организацией права на приобретение земельных участков в собственность на территории Республики Беларусь.
23. История становления и развития института пожизненного наследуемого владения землей.
24. Право пожизненного наследуемого владения землей в системе вещных прав на землю.
25. Право постоянного пользования землей в системе вещных прав на землю.
26. Правовой режим служебных земельных наделов.
27. Земельный участок как объект вещных прав на землю.
28. Порядок установления и прекращения земельно-правового сервитута.

29. Правовая природа земельного сервитута.
30. Льготы по земельному налогу.
31. Признание сделок с земельными участками и правами на них недействительными.
32. Арендная плата за земельные участки.
33. Структура и содержание договора аренды земельного участка.
34. Причины, препятствующие заключению сделок по отчуждению земельных участков.
35. Ответственность сторон в договоре аренды земельного участка.
36. Расторжение договора аренды земельного участка в одностороннем порядке.
37. Форма и государственная регистрация сделок с земельными участками и правами на них.
38. Правовой режим земельного участка, являющегося предметом ипотеки.
39. Особенности организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность.
40. Особенности организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.
41. Особенности организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка.
42. Особенности организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений).
43. Предоставление земельных участков без проведения земельных аукционов.
44. Правовая охрана земель: понятия и содержание.
45. Правовое регулирование отношений по рекультивации земель.
46. Разрешение земельных споров, связанных с правом собственности на землю.
47. Споры о признании недействительными актов государственных органов, нарушающих права и охраняемые законом интересы юридических и физических лиц.
48. Разрешение земельных споров, связанных с изъятием и предоставлением земельных участков.
49. Раздел земельных участков в судебном порядке и определение порядка владения и пользования ими.
50. Правовые проблемы классификации земель населенных пунктов.
51. Компетенция государственных органов в сфере управления землями населенных пунктов.
52. Правовой режим городской (поселковой) черты.
53. Изменение границ населенных пунктов: административный и земельно-правовой аспект.

54. Функции государственного управления землями населенных пунктов и их характеристика.
55. Право застройки: нормативно-правовое закрепление и перспективы развития.
56. Юридическая ответственность за нарушение правового режима земель населенных пунктов.
57. Правовой режим земель промышленности, связи, энергетики.
58. Правовой режим земель транспорта. Правовой режим контролируемой зоны и полосы отвода.
59. Правовой режим земель, предоставленных для нужд обороны и иного назначения.
60. Использование земельных участков для изыскательских работ. Правовое регулирование отношений по размещению линейных сооружений. Правовой режим земельных участков, предоставленных для размещения геодезических пунктов.
61. Правовой режим земель, предоставленных для пользования недрами. Соотношение горного отвода и отвода земельного участка.

ПРИМЕРНЫЕ ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ

(для самоконтроля при подготовке к тестированию)

ПО КУРСУ “ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО”

(для заочного и дневного отделения)

1. Понятие и предмет земельного права (общественные отношения, являющиеся предметом регулирования земельного права, функции земли, понятие земельных отношений, отличительные особенности земли).
2. Принципы земельного права (классификация принципов земельного права, их отличительные особенности).
3. Методы земельного права (понятие и виды методов земельного права, их характеристика; виды диспозитивного метода в земельном праве, их понятие и характеристика).
4. Система земельного права (понятие системы земельного права, понятие института земельного права, понятие и институты общей и особенной части земельного права).
5. Понятие источников земельного права (понятие и отличительные признаки источников земельного права, действие источников земельного права по территории, времени и кругу лиц).
6. Система источников земельного права (виды источников земельного права, их соотношение по юридической силе).
7. Тенденции и перспективы развития земельного права.
8. Понятие и виды земельных правоотношений
9. Субъекты земельных правоотношений
10. Объекты и содержание земельных правоотношений
11. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений.
12. Понятие и общая характеристика права собственности на землю (понятие права собственности на землю в объективном и субъективном смыслах, формы и виды

собственности на землю, права на землю лиц, утративших право собственности до 16.06.1993 г., абсолютный характер собственности).

13. **Земельный участок как объект земельных отношений** (понятие земельного участка и его характеристики, оборотоспособность, делимость и неделимость земельного участка, граница земельного участка).
14. **Содержание права собственности на землю** (правомочия собственника на землю, их характеристика).
15. **Право государственной собственности на землю** (понятие права государственной собственности на землю в объективном и субъективном смысле, компетенция госорганов по распоряжению земельными участками, находящимися в государственной собственности, земли, не подлежащие передаче в частную собственность).
16. **Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций** (цели, основания и условия приобретения иностранными государствами земельных участков в собственность на территории Республики Беларусь).
17. **Право частной собственности на землю** (субъекты и объекты права частной собственности на землю в Республике Беларусь, размеры земельных участков, требования, предъявляемые к частным собственникам).
18. **Основания возникновения и прекращения права собственности на землю** (основания возникновения права частной собственности на землю, основания прекращения права частной собственности на землю, основания для принудительного изъятия земельных участков из частной собственности, компетенция госорганов по принудительному изъятию).
19. **Правовое регулирование сделок по купле-продаже и дарению земельных участков, находящихся в частной собственности** (форма сделок, характеристика объекта купли-продажи, стороны сделки, характеристика причин, препятствующих заключению сделки, порядок совершения сделки).
20. **Ипотека земельных участков** (форма сделки, характеристика предмета ипотеки, стороны сделки, характеристика причин, препятствующих заключению сделки, порядок совершения сделки, последствия неисполнения обязательства по возврату банковского кредита, перемена лиц в обязательстве).
21. **Правовое регулирование аренды земель** (понятие и виды аренды земли, характеристика арендодателей и арендаторов земельных участков, права и обязанности арендатора и арендодателя земельного участка, максимальный и минимальный срок аренды земельных участков, форма договора аренды, субаренда земельных участков, особенности аренды земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь, ответственность сторон договора и расторжение договора аренды земли, характеристика недостатков сданного в аренду земельного участка, досрочное расторжение договора аренды).
22. **Наследование земельных участков** (характеристика наследования земельных участков, правовые последствия, если ни один из наследников не может быть собственником земли).
23. **Право владения землей как форма использования земли** (понятие права пожизненного наследуемого владения землей, субъекты и объекты данного права, размеры, земельных участков, предоставляемых в пожизненное наследуемое владение).
24. **Понятие пользования землей и его виды** (понятия и основания классификации пользования землей на виды, сроки пользования, возможность продления сроков пользования, субъекты и объекты данного права).
25. **Землепользование граждан Республики Беларусь** (цели и условия предоставления земельных участков гражданам Республики Беларусь в пользование, правила использования данных участков).
26. **Права и обязанности землепользователей** (права землепользователей, землевладельцев, частных собственников: общее и различия, обязанности землепользователей, землевладельцев, частных собственников).
27. **Основания возникновения и прекращения права владения и пользования землей** (основания возникновения права владения и пользования, стадии предоставления земельных участков, момент возникновения права владения и пользования, документы, удостоверяющие права на землю, основания и порядок прекращения права владения и пользования).

28. Особенности прекращения прав на земельные участки в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 (сроки занятия земельных участков по Указу, правовые последствия несоблюдения данных сроков)
29. Правовой режим служебных земельных наделов (субъекты, размеры служебных земельных наделов, зависимость права на служебный земельный надел от трудовых отношений, ограничения в использовании служебных земельных наделов, прекращение и сохранение права на служебный земельный надел).
30. Переход и сохранение права владения и пользования землей (срок и правила сохранения права владения и пользования землей при разрушении строения от пожара или стихийных бедствий, правила перехода права владения и права пользования землей).
31. Общая характеристика земельного налога (объект налогообложения, категории земель, облагаемые земельным налогом, льготы по уплате земельного налога; земли, не облагаемые земельным налогом, порядок исчисления и уплаты земельного налога, сроки уплаты).
32. Арендная плата (понятие и формы арендной платы, базовые ставки ежегодной арендной платы, повышение и понижение ставок арендной платы, правила изменения арендной платы).
33. Кадастровая стоимость земель и земельных участков.
34. Понятие и общая характеристика права земельного сервитута (понятие права земельного сервитута, основания возникновения сервитута, цели установления сервитута).
35. Принципы и защита права сервитута (характеристика принципов земельного сервитута, способы защиты права сервитута).
36. Состав земель Республики Беларусь (классификация земель Республики Беларусь на категории и виды, ее основания, понятие категории земель, основного целевого назначения земель, земельного контура).
37. Порядок отнесения земель к определенным категориям и видам, а также перевода их из одних категорий и видов в другие (процедура отнесения земель к категориям и видам, компетенция государственных органов по отнесению земель к категориям и видам, а также по переводу; основания и случаи перевода земель из одних категорий и видов в другие; процедура перевода)
38. Функции государственного управления землями и их характеристика (понятие и принципы государственного управления землями, понятие и основные функции управления, компетенция Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь).
39. Правовое положение Государственного комитета по имуществу (подчинение Госкомимуществу, задачи Госкомимуществу)
40. Компетенция местных исполкомов в области использования и охраны земель.
41. Понятие, принципы и содержание государственного земельного кадастра (понятие и принципы ведения государственного земельного кадастра, состав кадастра, обязательность кадастрового учета).
42. Система и компетенция органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель (виды контроля за использованием и охраной земель, понятие, и принципы государственного контроля за использованием и охраной земель, права госинспекторов по использованию и охране земель, контролирующая функция Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, понятие мониторинга земель).
43. Понятие и содержание землеустройства (понятие, принципы и содержание землеустройства, случаи обязательного проведения землеустроительных мероприятий).
44. Общая характеристика изъятия и предоставления земельных участков (принципы предоставления и изъятия земельных участков, виды порядков предоставления земельных участков, компетенция государственных органов по предоставлению и изъятию земельных участков, момент возникновения права на земельный участок).
45. Административный порядок изъятия и предоставления земельных участков (стадии предоставления земельных участков в административном порядке, предоставление земельных участков гражданам без предварительного согласования, предоставление

- земельных участков юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям без предварительного согласования).
46. Специфика изъятия и предоставления земельных участков гражданам (порядок предоставления земельных участков гражданам для различных целей, сроки).
 47. Аукционный порядок (виды аукционов, участники аукциона, функции комиссии по проведению аукциона, порядок проведения аукциона, сроки, оформление результатов аукциона).
 48. Изъятие земельных участков для государственных нужд (процедура, сроки, компетенция государственных органов, понятие государственных нужд).
 49. Возмещение убытков землевладельцам, землепользователям, собственникам земли (случаи возмещения правомерных убытков, убытки, подлежащие возмещению, кто – кому возмещает).
 50. Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства (случаи возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, кто – кому возмещает, направления использования средств, случаи, при которых потери не возмещаются).
 51. Понятие, состав и виды земельных правонарушений.
 52. Административная ответственность за нарушение земельного законодательства.
 53. Уголовная ответственность за нарушение земельного законодательства.
 54. Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства.
 55. Понятие и сущность земельно-правовой ответственности (санкции в земельно-правовой ответственности, субъекты, специфика)
 56. Понятие и категории земельных споров.
 57. Административный порядок разрешения земельных споров (компетенция государственных органов, сроки, процедура разрешения, права и обязанности сторон).
 58. Судебный порядок разрешения земельных споров (категории земельных споров, разрешаемые в судебном порядке).
 59. Понятие и общая характеристика правового режима земель сельскохозяйственного назначения (понятие земель сельскохозяйственного назначения, компетенция государственных органов по предоставлению и изъятию, группы земель сельскохозяйственного назначения, виды сельскохозяйственных земель, перевод сельскохозяйственных земель сельхоз назначения в несельскохозяйственные или в менее продуктивные).
 60. Субъекты и юридические формы использования земель в сельском хозяйстве.
 61. Правовой режим земель, предоставленных для нужд крестьянского (фермерского) хозяйства.
 62. Понятие и состав земель населенных пунктов (понятие земель населенных пунктов, специфика данных земель, принципы устойчивого развития населенных пунктов, виды земель населенных пунктов, зонирование территорий населенных пунктов, виды территориальных зон).
 63. Правовой режим земель городов и поселков городского типа (понятие города и земель городов, городская (поселковая черта, порядок использования).
 64. Правовой режим земель сельских населенных пунктов.
 65. Новеллы законодательства, регулирующей индивидуальную застройку (сроки застройки, продление сроков застройки, правовые последствия их несоблюдения)
 66. Понятие и состав земель промышленности и транспорта.
 67. Правовой режим земель, предоставленных для нужд обороны и иного назначения.
 68. Понятие и состав земель природоохранного, оздоровительного рекреационного, историко-культурного назначения.

69. Правовой режим земель природоохранного назначения (правовой режим земель заповедников, национальных парков, памятников природы, заказников, запреты и ограничения в использовании, зоны).
70. Правовой режим оздоровительного и рекреационного назначения (субъекты, цели использования, запреты и ограничения в использовании, зоны).
71. Правовой режим историко-культурного назначения (субъекты, цели использования, запреты и ограничения в использовании, зоны).
72. Общая характеристика правового режима земель лесного фонда (субъекты, цели использования, запреты и ограничения в использовании, зоны).
73. Правовой режим земель водного фонда (субъекты, цели использования, запреты и ограничения в использовании, зоны).
74. Общая характеристика правового режима земель запаса.
75. Понятие и содержание правовой охраны земель.
76. Защита прав землепользователей.
77. Использование земельных участков для изыскательных работ.
78. Правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению (понятие и виды данных земель, зоны радиоактивного загрязнения).