

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Н. А. Казакевич

ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

ПРАКТИКУМ

*Рекомендовано учебно-методическим объединением по образованию
в области сельского хозяйства в качестве учебно-методического
пособия для студентов учреждений, обеспечивающих получение
высшего образования I ступени по специальностям
1-56 01 01 Землеустройство, 1-56 01 02 Земельный кадастр*

Горки
БГСХА
2021

УДК 349.41(075.8)

ББК 67.407я73

К14

*Рекомендовано методической комиссией
землеустроительного факультета
24.11.2020 (протокол № 3)
и Научно-методическим советом УО БГСХА
30.12.2020 (протокол № 4)*

Автор:

старший преподаватель *Н. А. Казакевич*

Рецензенты:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Н. В. Радченко*;

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Е. В. Горбачёва*;

кандидат экономических наук, доцент *Д. А. Чиж*

Казакевич, Н. А.

К14 Основы законодательства об охране и использовании земель. Практикум : учебно-методическое пособие / Н. А. Казакевич. – Горки : БГСХА, 2021. – 126 с.

ISBN 978-985-882-152-4.

Приведены теоретический материал курса, перечень нормативных правовых актов, темы рефератов, контрольные и тестовые вопросы и задачи.

Для студентов, обучающихся по специальностям 1-56 01 01 Землеустройство, 1-56 01 02 Земельный кадастр.

УДК 349.41(075.8)

ББК 67.407я73

ISBN 978-985-882-152-4

© УО «Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия», 2021

ВВЕДЕНИЕ

Данный практикум разработан в соответствии с образовательными стандартами высшего образования первой ступени по специальностям: 1-56 01 01 Землеустройство (ОСВО 1-56 01 01-2018) и 1-56 01 02 Земельный кадастр (ОСВО 1-56 01 02-2018); учебными планами рег. № С-01-30-18у от 28.09.2018, рег. № С-01-28-18у от 28.09.2018, рег. № 3-01-9-18 у. от 21.11.2018.

Практикум ориентирован на активизацию самостоятельной работы студентов по изучению учебной дисциплины «Основы законодательства об охране и использовании земель» под контролем преподавателя. В соответствии с учебной программой сформулированы темы занятий и основные вопросы, составляющие их содержание. В каждой теме дано краткое изложение лекционного материала в форме опорного конспекта. Для более полного и глубокого изучения вопросов темы приводится список литературы и нормативных правовых актов.

Для приобретения навыков правового анализа конкретных ситуаций составлены задачи, способствующие формированию у студентов практики работы с нормативными правовыми актами. Контрольные вопросы для проверки знаний более подробно раскрывают теоретическое содержание материала данной темы.

После изучения темы для контроля подготовки к занятию студенты выполняют тестовые задания.

Данное издание позволяет осуществлять более глубокое изучение дисциплины, учитывая особую актуальность земельных отношений в развитии экономики страны.

При изучении курса по основам законодательства об охране и использовании земель студенты должны усвоить знания в области правового регулирования земельных отношений, знать содержание основных институтов земельного права; различия в правовом статусе владельцев, пользователей, собственников земельных участков, а также государственных органов при осуществлении землеустроительных, регистрационных и иных действий, уметь использовать теоретические знания при решении конкретных задач.

Изучение учебной дисциплины имеет целью вооружить специалистов необходимыми правовыми знаниями, правильное применение которых позволит им обеспечить квалифицированное решение конкретных жизненных задач в данной сфере.

Общее количество часов, отводимых на изучение учебной дисциплины «Основы законодательства об охране и использовании земель» по специальностям 1-56 01 01 Землеустройство и 1-56 01 02 Земельный кадастр для очной формы обучения составляет 136 часов, в том числе аудиторных 85 часов. Для самостоятельной работы отведен 51 час.

По видам занятий предусмотрено следующее распределение аудиторного времени: лекции – 34 часа, семинарские занятия – 51 час.

Рекомендуемая форма текущей аттестации – экзамен. Учебная дисциплина изучается студентами на 3-м курсе в 6-м семестре.

Для заочной формы получения высшего образования по специальности 1-56 01 01 Землеустройство общее количество часов, отводимых на изучение учебной дисциплины, составляет 136 часов, в том числе аудиторных – 20 часов. Для самостоятельной работы отведено 116 часов.

По видам занятий предусмотрено следующее распределение аудиторного времени: лекции – 8 часов, семинарские занятия – 12 часов.

Рекомендуемая форма текущей аттестации – экзамен. Учебная дисциплина изучается студентами на 4-м курсе.

Примерные тематические планы учебной дисциплины для студентов дневной и заочной форм обучения приведены ниже

**Учебно-методическая карта учебной дисциплины
«Основы законодательства об охране и использовании земель»
для студентов, обучающихся по специальностям
1-56 01 01 Землеустройство
и 1-56 01 02 Земельный кадастр, дневной формы обучения**

Наименование разделов, тем	Всего аудиторных часов	В том числе		Количество часов самостоятельной работы	Форма контроля
		лекции	семинары		
1	2	3	4	5	6
1. Предмет и система земельного права	6	2	4	4	Устный опрос, решение задач и тестов
2. Земельные отношения	9	4	5	5	То же
3. Источники земельного права	6	2	4	4	-»-
4. Право государственной собственности на землю	10	4	6	6	-»-
5. Право частной собственности на землю	9	4	5	5	-»-

Окончание

1	2	3	4	5	6
6. Сделки с земельными участками и правами на них	9	4	5	5	-»-
7. Право землепользования	6	2	4	4	-»-
8. Право аренды земельных участков	14	6	8	8	-»-
9. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками	6	2	4	4	-»-
10. Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель	10	4	6	6	-»-
И т о г о...	85	34	51	51	Экзамен

**Учебно-методическая карта учебной дисциплины
«Основы законодательства об охране и использовании земель»
для студентов, обучающихся по специальности
1-56 01 01 Землеустройство, заочной формы обучения**

Наименование разделов, тем	Всего аудиторных часов	В том числе		Количество часов самостоятельной работы	Форма контроля
		Лекции	Семинары		
1	2	3	4	5	6
1. Предмет и система земельного права	2	2	-	10	Устный опрос, решение задач и тестов
2. Земельные отношения	2	2	-	12	То же
3. Источники земельного права	2	2	-	12	-»-
4. Право государственной собственности на землю	2	-	2	10	-»-
5. Право частной собственности на землю	2	-	2	12	-»-
6. Сделки с земельными участками и правами на них	2	-	2	12	-»-
7. Право землепользования	2	-	2	12	-»-
8. Право аренды земельных участков	2	-	2	12	-»-
9. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками	2	-	2	12	-»-

1	2	3	4	5	6
10. Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель	2	2	–	12	–»–
И т о г о...	20	8	12	116	Экзамен

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Основной

- Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 5-е изд., перераб. и доп. – Минск: ТетраСистемс, 2012. – 240 с.
- Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменац. вопросы / О. А. Бакиновская. – 3-е изд., перераб. и доп. – Минск: ТетраСистемс, 2009. – 224 с.
- Демичев, Д. М. Земельное право: учебник / Д. М. Демичев. – Минск: Адукацыя і выхаванне, 2012. – 488 с.
- Научно-практический комментарий к Закону Республики Беларусь от 18 февраля 1991 года «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» в редакции Закона от 19 июля 2005 года / С. П. Кацубо [и др.]; науч. ред. И. С. Шахрай; Нац. акад. наук Беларуси, Ин-т государства и права. – Минск: Бел. наука, 2006. – 327 с.
- Станкевич, Н. Г. Право частной собственности: монография / Н. Г. Станкевич. – Гродно: ГрГУ, 2005. – 267 с.
- Станкевич, Н. Г. Вещные права на землю: монография / Н. Г. Станкевич. – Гродно: ГрГУ, 2003. – 160 с.
- Словарь-справочник землеустроителя / Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии Респ. Беларусь; под ред. А. С. Помелова. – Минск, 2004. – 271 с.
- Шингель, Н. А. Правовой режим земель в Республике Беларусь. Курс лекций / Н. А. Шингель. – Минск: ГИУСТ БГУ, 2006. – 135 с.
- 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.

Дополнительный

- Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – Минск: ТетраСистемс, 2006. – 160 с.
- Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 2-е изд., перераб. – Минск: ТетраСистемс, 2007. – 189 с.
- Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 3-е изд., перераб. и доп. – Минск: ТетраСистемс, 2009. – 220 с.
- Бакиновская, О. А. Земельное право: ответы на экзаменационные вопросы / О. А. Бакиновская. – 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: ТетраСистемс, 2011. – 224 с.
- Бакиновская, О. А. Земельное право. Практикум: учеб. пособие / О. А. Бакиновская, И. П. Манкевич. – Минск: Изд-во Гревцова, 2011. – 296 с.

6. Боголюбов, С. А. Земельное право: учебник / С. А. Боголюбов. – Москва: Высшее образование, 2006. – 413 с.
7. Большой юридический словарь / под ред. А. Я. Сухарева, В. Д. Зорькина, В. Е. Крутских. – Москва, 1997. – 795 с.
8. Варламов, А. А. Теоретические и методические положения установления обременений земельных участков: учеб. пособие / А. А. Варламов, Ф. Х. Улюкаев, С. А. Гальченко. – Москва: ГУЗ, 1995. – 88 с.
9. Волков, С. Н. Основы землевладения и землепользования: учеб. пособие / С. Н. Волков, В. Х. Улюкаев, В. Н. Хлыстун. – Москва: Колос, 1992. – 142 с.
10. Гавриленко, В. Г. Энциклопедия земельного права / В. Г. Гавриленко, Н. И. Ядевич. – Минск: Бип-С, 1999. – 168 с.
11. Гражданское право: учебник: в 2 ч. / под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. – Минск: Амалфея, 2000. – Ч. 1. – 976 с.
12. Гражданское право: учебник: в 2 ч. / под общ. ред. проф. В. Ф. Чигира. – Минск: Амалфея, 2002. – Ч. 2 – 1008 с.
13. Гусев, Р. К. Земельное право: учеб. пособие / Р. К. Гусев. – Москва: Юридическая фирма «Контракт»: ИНФРА-М, 2000. – 205 с.
14. Дробязко, С. Г. Общая теория права: учеб. пособие / С. Г. Дробязко, В. С. Козлов. – 3-е изд., испр. и доп. – Минск: Амалфея, 2009. – 484 с.
15. Жариков, Ю. Г. Земельное право России / Ю. Г. Жариков, В. Х. Улюкаев, Г. А. Ларионов. – Москва: Былина, 1997. – 408 с.
16. Земельное право: учебник / под ред. С. А. Боголюбова. – Москва: НОРМА-ИНФРА-М, 1999. – 390 с.
17. Земельное право: учеб. пособие / Г. В. Чубуков [и др.]; под ред. Г. В. Чубукова. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – 303 с.
18. Жариков, Ю. Г. Земельное право: учеб. пособие / Ю. Г. Жариков, П. Б. Шейнин, О. В. Сиваков; под ред. проф. Ю. Г. Жарикова. – Москва, 1995. – 176 с.
19. Земельное право: учебник / Г. Е. Быстров [и др.]; отв. ред.: Г. Е. Быстров, Р. К. Гусев. – Москва: Проспект, 2006. – 707 с.
20. Земельное право: учебник / С. А. Боголюбов [и др.]; под ред. С. А. Боголюбова. – Москва: Велби: Проспект, 2007. – 400 с.
21. Колбасин, Д. А. Гражданское право Республики Беларусь. Особенная часть: практ. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск: Молодежное научное общество, 2000. – 487 с.
22. Колбасин, Д. А. Гражданское право Республики Беларусь. Общая часть: практ. пособие / Д. А. Колбасин. – Минск: Молодежное научное общество, 2000. – 360 с.
23. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С. А. Балашенко, Н. А. Шингель. – Минск: Дикта, 2009. – 720 с.
24. Комов, Н. В. Земельные отношения и землеустройство в России / Н. В. Комов, В. В. Алакоз. – Москва: Русслит, 1995. – 509 с.
25. Краснова, И. О. Земельное право. Элементарный курс / И. О. Краснова. – Москва: Юристь, 2001. – 240 с.
26. Крассов, О. И. Земельное право: учебник / О. И. Крассов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юристь, 2006. – 670 с.
27. Общая теория права: учебник / Ю. А. Дмитриев [и др.]; ред. А. С. Пиголкин; Московский институт экономики и права. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва: Изд-во МГТУ им. Н. Э. Баумана, 1996. – 383 с.
28. Станкевич, Н. Г. Комментарий к законодательству Республики Беларусь о земле / Н. Г. Станкевич. – Минск: Амалфея, 2001. – 400 с.
29. Сырых, Е. В. Земельное право: учебник / Е. В. Сырых. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва: Юстицинформ, 2006. – 365 с.

30. Шавалович, А. А. Общая теория права: учеб. пособие / А. А. Шафалович. – Минск: Амалфея, 2019. – 528 с.

Нормативные правовые акты

1. Конституция Республики Беларусь [Электронный ресурс]: с изм. и доп., приняты на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 дек. 1998 г., № 218-3: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 14 мая 2000 г. № 415-3, 5 янв. 2021 г. № 95-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

3. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 11 янв. 1999 г., № 238-3: принят Палатой представителей 10 дек. 1998 г.: одобрен Советом Респ. 18 дек. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 9 мая 1999 г. № 285-3, 4 мая 2021 г. № 104-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

4. Кодекс Республики Беларусь о недрах [Электронный ресурс]: 14 июля 2008 г., № 406-3: принят Палатой представителей 10 июня 2008 г.: одобрен Советом Респ. 20 июня 2008 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 6 янв. 2021 г. № 84-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

5. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс]: 23 июля 2008 г., № 425-3: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобрен Советом Респ. 28 июня 2008 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 24 окт. 2021 г. № 439-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

6. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Общая часть) [Электронный ресурс]: 19 дек. 2002 г., № 166-3: принят Палатой представителей 15 нояб. 2002 г.: одобрен Советом Респ. 2 дек. 2002 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 29 дек. 2020 г. № 72-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

7. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) [Электронный ресурс]: от 29 дек. 2009 г., № 71-3: принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г.: одобрен Советом Респ. 18 дек. 2009 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 29 дек. 2020 г. № 72-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

8. Хозяйственный процессуальный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 15 дек. 1998 г. № 219-3: принят Палатой представителей 11 нояб. 1998 г.: одобрен Советом Респ. 26 дек. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 6 янв. 2021 г. № 90-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

9. Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-3: с изм. и доп. от 23 нояб. 2005 г. № 62-3, 17 мая 2007 г. № 230-3, 2 июля 2009 г. № 31-3, 7 янв. 2012 г. № 346-3, 31 дек. 2014 г. № 229-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

10. Об ипотеке [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-3: с изм. и доп. от 4 янв. 2010 г. № 112-3, 12 июля 2013 г. № 54-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

11. О внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты Республики Беларусь по вопросам правового положения крестьянского (фермерского) хозяй-

ства [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 19 июля 2005 г. № 44-3 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

12. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З: с изм. и доп. от 4 янв. 2003 г. № 177-З, 6 янв. 2021 г. № 90-З // КонсультантПлюс. Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

13. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 18 февр. 1990 г. № 611-ХП: с изм. и доп. от 14 мая 2001 г. № 16-З, от 19 июля 2005 г. № 44-З, от 9 июля 2007 г. № 247-З, от 15 июля 2008 г. № 397-З, от 6 июля 2009 г. № 37-З, от 9 нояб. 2009 г. № 55-З, от 31 дек. 2009 г. № 114-З, от 1 июля 2010 г. № 154-З, от 9 янв. 2017 г. № 19-З, от 17 июля 2018 г. № 132-З // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

14. О личных подсобных хозяйствах граждан [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 11 нояб. 2002 г. № 149-З: с изм. и доп. от 2 июля 2009 г. № 31-З, 28 дек. 2009 г. № 96-З // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

15. О нормативных правовых актах [Электронный ресурс]: Закон Респ. Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

16. Об изъятии и предоставлении земельных участков [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 27 дек. 2007 г., № 667 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

17. Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых Указов Президента Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 2 июня 2009 г., № 276 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

18. О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 1 марта 2010 г., № 101 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

19. О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 28 янв. 2008 г., № 50 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

20. О некоторых мерах по сокращению не завершенного строительства незаконсервированных жилых домов, дач [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 7 февр. 2006 г., № 87 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

21. О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 11 дек. 2009 г., № 622 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

22. О пустующих и ветхих домах [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 4 сент. 2018 г., № 357 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

23. Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 20 марта 2008 г., № 427 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

24. Об утверждении перечня населенных пунктов и садоводческих товариществ, расположенных на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых, земли которых не подлежат передаче в частную собственность [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 14 янв. 1994 г., № 11 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

25. Об утверждении Положения о порядке изменения целевого назначения земельных участков [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 30 дек. 2011 г., № 1780 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

26. Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 29 июля 2006 г., № 958 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

27. О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 [Электронный ресурс]: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 26 марта 2008 г., № 462 // КонсультантПлюс Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

28. О проведении земельной реформы в Республике Беларусь [Электронный ресурс]: постановление Верховного Совета Республики Беларусь, 18 февр. 1991 г., № 612-XII // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

29. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества [Электронный ресурс]: постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь, 5 июля 2004 г., № 33 // КонсультантПлюс. Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2021.

Т е м а 1. ПРЕДМЕТ И СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

При изучении данной темы прежде всего следует обратить внимание на несколько значений понятия «основы законодательства об охране и использовании земель». Оно может выступать в роли отрасли права, правовой науки или учебной дисциплины. Каждое из этих понятий имеет собственное содержание.

Под термином «правовое регулирование» в законодательстве об охране и использовании земель следует понимать совокупность земельных отношений, которые закрепляются этой отраслью права. При этом не следует забывать о том, что не все отношения по поводу земли входят в предмет основ законодательства об охране и использовании земель. Некоторые отношения по поводу земли являются предметом правового регулирования других отраслей права: административного, гражданского, финансового и других.

В наиболее общем виде принципы земельного права можно определить как основные положения, выражающие наиболее существен-

ные черты данной отрасли. По содержанию они условно делятся на общеправовые и отраслевые.

Метод правового регулирования определяется как совокупность способов, средств, приемов, посредством которых земельное право воздействует на земельные отношения, а также на их участников. Законодательство об охране и использовании земель как отрасль права использует императивный и диспозитивный методы. Эти методы используются также в сочетании друг с другом.

Система земельного права – это совокупность его институтов, органически связанных между собой и расположенных в определенной последовательности. В свою очередь, институт – это относительно самостоятельная совокупность норм, регулирующих однородные земельные отношения. В изучаемой отрасли выделяют общие и специальные институты. Общую часть земельного права составляют институты, содержащие нормы, единые для всей отрасли. Институты особенной части определяют правовой режим отдельных категорий земель.

Земельное право тесно взаимодействует со следующими отраслями права: конституционным, гражданским, экологическим, природно-ресурсным, административным, уголовным и др. Но, несмотря на неразрывную связь земельного права с другими отраслями, нельзя забывать об их отличительных особенностях. Их отграничение производится по предмету и методу правового регулирования.

Основы законодательства об охране и использовании земель как правовая наука имеет свой предмет, свои специфические особенности, исследует основы законодательства об охране и использовании земель как отрасль права, ее становление, этапы развития, закономерности функционирования, перспективы развития, формирует знания о состоянии правового регулирования земельных отношений, анализирует нормы основ законодательства об охране и использовании земель, классифицирует их, объединяет в определенные институты, исследует практику применения земельно-правовых норм, раскрывает смысл земельных законов и иных нормативных актов, распространяет научные знания среди населения, а также изучает опыт зарубежного земельного законодательства.

Основы законодательства об охране и использовании земель представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют общественные земельные отношения, т. е. отношения по использованию и охране земель.

Основы законодательства об охране и использовании земель – самостоятельная отрасль права, тесно связанная с природоресурсной частью экологического права, регулирующей отношения по использованию и охране компонентов природной среды, подлежащих правовому регулированию в соответствии с Законом Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХІІ «Об охране окружающей среды» (земля, недра, воды, растительный и животный мир, атмосферный воздух, озоновый слой и околоземное космическое пространство).

Место земельного права определяется взаимосвязью земельных отношений, составляющих предмет земельного права, со всеми другими природоресурсными отношениями и экологическим значением земли как природного компонента.

Основы законодательства об охране и использовании земель как отрасль права обладают следующими признаками:

- самостоятельным предметом правового регулирования, т. е. определенными, специфическими признаками;
- нормативной правовой базой отрасли, которую образуют специальные и общие источники земельного права;
- совокупностью методов правового регулирования земельных отношений, соответствующих особенностям предмета этой отрасли;
- значимостью земельных отношений для социально-экономического развития государства, что находит выражение в разработке и реализации государственной земельной политики.

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

Предметом основ законодательства об охране и использовании земель являются волевые общественные отношения, возникающие в связи с использованием и охраной земель как компонента природной среды.

Законодательное определение земельных отношений дано в ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3, в соответствии с которой земельные отношения – отношения, связанные

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

Данное определение излишне широко трактует понятие земельных отношений, включая в них также правоотношения, складывающиеся в результате действия земельно-правовых норм.

По своей социально-экономической природе земельные отношения являются самостоятельной разновидностью природоресурсных отношений, связанных с использованием и охраной компонентов природной среды, поэтому они являются эколого-экономическими отношениями.

Экологический характер земельных отношений связан с экологическими функциями земли, которые заключаются в обеспечении взаимосвязи всех других элементов природной среды.

Экономический характер земельных отношений связан с использованием земли как материального ресурса для различных видов человеческой деятельности (средства производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственного базиса для размещения производственной и социальной инфраструктуры, территориально-природного ресурса для градостроительной, рекреационной и иной деятельности) и выражается через различные экономические категории, которые применяются при регулировании земельных отношений (цена земли, платежи за землю, экономические затраты на восстановление земель, экономическая оценка земель и др.).

Таким образом, предмет основ законодательства об охране и использовании земель характеризуется определенным единством, включает совокупность родственных общественных отношений.

Объектом всех земельных отношений, отличающим их от других видов природоресурсных и иных отношений, является земля, по поводу которой устанавливаются права и обязанности участников этих отношений.

Земельные отношения выделяются в самостоятельную группу общественных отношений благодаря объективно существующим свойствам и особенностям земли как природного и имущественного объекта.

Земля является предметом объективного мира и в земельных отношениях может рассматриваться в нескольких значениях.

Во-первых, земля выступает компонентом природной среды. Закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» называет землю

(включая почвы) одним из объектов отношений в области охраны окружающей среды. Юридическое понятие «земли» закреплено в ст. 1 Кодекса о земле, согласно которой земля – это земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности. Таким образом, она представляет собой поверхностный земной слой, обладающий плодородием и другими полезными свойствами, охватывающими не только продуктивные свойства земли, но и другие ее качества, связанные с выполнением экологических, экономических и социальных функций.

Полезные свойства земли выделяются как земельные ресурсы, которые имеют значение в отношениях по использованию земли. Отношения по охране и использованию земельных ресурсов могут подвергаться самостоятельному правовому регулированию, однако объективная невозможность разделить землю и ее полезные свойства приводит к тому, что земельные ресурсы обычно отождествляются с земельными участками или землями, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности, что находит закрепление в законодательном определении земельных ресурсов (ст. 1 Кодекса о земле).

В некоторых случаях законодательство выделяет земельные ресурсы как самостоятельный объект правоотношений. Так, например, в содержание охраны земель включается требование сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земли (ст. 89 Кодекса о земле). При эксплуатации земельных участков землепользователи имеют право использовать полезные свойства земли (ст. 69 Кодекса о земле). Особенностью земельного права является комплексное использование земельных ресурсов, при котором все полезные свойства могут эксплуатироваться одновременно.

Во-вторых, земля выступает объектом имущественных отношений, которые складываются преимущественно в гражданском обороте и в которых она имеет статус недвижимого имущества в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Земельные участки обладают следующими юридическими свойствами в качестве недвижимого имущества:

- относятся к категории индивидуально-определенных вещей с присущими только им признаками, которые установлены законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества,

прав на него и сделок с ним. Эти признаки позволяют индивидуализировать каждый земельный участок или его часть как самостоятельный объект прав на землю;

- могут быть делимыми или неделимыми с учетом целевого назначения земельного участка и соблюдения санитарных, экологических и других норм и правил;

- подпадают под определенный режим собственности (государственной или частной), предусмотренный гражданским законодательством;

- являются самостоятельным объектом правового регулирования.

В имущественных отношениях, которые возникают в связи с оборотом земельной недвижимости, земельные участки не включают в свой состав другие компоненты природной среды, а также расположенные на нем строения и сооружения.

Система основ законодательства об охране и использовании земель – научно обоснованное расположение земельно-правовых институтов в соответствии с их ролью в регулировании земельных отношений.

Система основ законодательства об охране и использовании земель формируется под влиянием объективных (особенности земли как объекта правового регулирования) и субъективных (государственная земельная политика) факторов и включает в себя следующие элементы:

- земельно-правовые институты;
- земельно-правовые нормы.

Институт основ законодательства об охране и использовании земель представляет собой систему взаимосвязанных правовых норм, регулирующих относительно обособленную группу земельных отношений.

Общая часть права включает правовые институты, содержащие общие положения земельно-правового регулирования, действие которых распространяется на все регулируемые отношения.

В общей части по предмету правового регулирования можно выделить следующие институты:

- институт, регулирующий право собственности на землю;
- институт, регулирующий отношения землевладения и землепользования;
- институт государственного регулирования и управления землями;
- институт ответственности за нарушение земельного законодательства;
- институт правовой охраны земель.

Особенная часть объединяет институты, различающиеся по объекту правового регулирования и устанавливающие правовой режим отдельных категорий земель. В соответствии с имеющейся классификацией земель на категории особенная часть земельного права включает следующие институты:

- правовой режим земель сельскохозяйственного назначения;
- правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов;
- правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;
- правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- правовой режим земель лесного фонда;
- правовой режим земель водного фонда;
- правовой режим земель запаса.

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

Выступая материальной основой государственного суверенитета, земля и связанные с ней земельные отношения входят в сферу интересов конституционного права, которое закрепляет основы государственного и общественного устройства, в том числе конституционные основы земельного строя. Непосредственное закрепление в ст. 13 Конституции Республики Беларусь норма о государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

По предмету правового регулирования земельное право связано с экологическим правом в целом, а наиболее тесно – с его природоресурсной частью. В процессе использования и охраны природных ресурсов земля выступает важнейшим компонентом природной среды, без которого невозможно существование других природоресурсных отношений. Земельно-правовые нормы закрепляют экологические требования при использовании земли.

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

отношений. Эта взаимосвязь возникает вследствие признания земли недвижимым имуществом и включения ее в товарный оборот, который регулируется нормами гражданского права. Нормы гражданского законодательства могут применяться к земельным отношениям с учетом разграничения сферы действия этих отраслей, которое закреплено в Гражданском кодексе и Кодексе о земле.

Публично-правовой характер многих земельных отношений позволяет применять к ним нормы административного права, которое регулирует управленческие отношения. Нормы административного права применяются к тем земельным отношениям, участники которых находятся в отношениях власти и подчинения. В этих случаях государственные органы, которые регулируют земельные отношения, принимают управленческие решения по поводу земли, и эти решения обязательны для других участников земельных отношений.

Использование земли в качестве средства производства в сельском хозяйстве позволяет применять нормы земельного права к участникам аграрных правоотношений, правовое положение которых регулируется нормами аграрного права.

Темы рефератов

1. Методы правового регулирования земельных отношений.
2. Система курса «Основы законодательства об охране и использовании земель».
3. Законодательство об охране и использовании земель как отрасль законодательства и отрасль науки.

Контрольные вопросы

1. Дать определение понятию «основы законодательства об охране и использовании земель» как отрасли права, науки, учебной дисциплины.
2. Какие общественные отношения являются предметом регулирования основ законодательства об охране и использовании земель?
3. Что является объектом земельных правоотношений?
4. При помощи каких методов производится регулирование общественных отношений в законодательстве об охране и использовании земель?
5. В чем заключается сущность императивного и диспозитивного методов?

6. Дать определение понятию «принципы законодательства об охране и использованию земель».

7. В чем заключается сущность использования участков по целевому назначению?

8. В чем заключается сущность единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений?

9. Какие критерии положены в основу выделения в земельном праве общей и особенной частей?

10. Дать определение понятию «институт земельного права».

Тест

1. *Предметом регулирования законодательства об охране и использовании земель являются следующие общественные отношения:*

- а) гражданские;
- б) градостроительные;
- в) земельные;
- г) трудовые.

2. *Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь осуществляется на основе следующих принципов:*

- а) государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;
- б) использование земельных участков по целевому назначению;
- в) эффективное использование земельных участков;
- г) бесплатность землепользования.

3. *Принципы законодательства об охране и использовании земель подразделяются на следующие группы:*

- а) общеправовые;
- б) отраслевые;
- в) межотраслевые;
- г) все ответы верны.

4. *Специально уполномоченным органом государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации является:*

- а) Президент Республики Беларусь;
- б) Совет Министров Республики Беларусь;
- в) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;
- г) Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии.

5. В общую часть земельного права входят следующие институты:

- а) правовой режим земель сельскохозяйственного использования;
- б) право собственности на землю;
- в) изъятие и предоставление земельных участков;
- г) правовой режим земель лесного фонда.

Ответы на тест: 1 – в; 2 – а–в; 3 – г; 4 – в; 5 – а, г.

Задачи

Задача 1. Между сельскохозяйственными производственными кооперативами «Луч» и «Беларусь» возник спор о границах землепользования. Собравшись на объединенное заседание, правление этих кооперативов вынесло совместное решение об изменении границ землепользований обоих кооперативов и предложило начальнику управления землеустройства районного исполнительного комитета внести изменения в границы землепользований кооперативов «Луч» и «Беларусь» на местности и в земельно-кадастровую документацию.

Начальник управления землеустройства районного исполнительного комитета отказался выполнить решение, считая его незаконным.

Прав ли начальник управления землеустройства районного исполнительного комитета? Каким образом может быть решено дело?

Задача 2. В связи с необходимостью строительства новых цехов завод «Красный борец» расширил заводскую территорию за счет неосвоенных земель соседнего сельскохозяйственного производственного кооператива «Погодинский».

Правление кооператива предложило администрации завода освободить земли в двухнедельный срок, а также сообщило, что после истечения этого срока вопрос о возврате земель будет передан на рассмотрение в суд.

В ответ на требование кооператива заместитель директора завода «Красный борец» Прокофьев А. А. предложил правлению кооператива уладить спорный вопрос без суда, так как занятые заводами 1,87 га земли представляют собой болото, которое кооператив никогда не использовал, а завод уже вложил на его освоение 12 тыс. рублей. За компенсацию этих земель Прокофьев А. А. обещал выстроить кооперативу силами и средствами завода животноводческую ферму.

После двухнедельного срока сельскохозяйственный производственный кооператив «Погодинский» обратился в суд с заявлением о возврате

земли, занятой заводом «Красный борец», но суд отказал кооперативу в иске.

Проанализируйте данную ситуацию и выявите характер возникших отношений.

Задача 3. Маслов В. В., проживающий в деревне Сова, по решению райисполкома был лишен приусадебного участка в связи с тем, что он длительное время уклонялся от уплаты земельного налога.

Маслов В. В. обратился к районному прокурору с жалобой на незаконность решения райисполкома о лишении его права владения приусадебным участком. При этом он считает, что отношения по взиманию налога не связаны с правом землевладения и, следовательно, ненадлежащее выполнение налоговых обязательств не должно служить основанием для прекращения права владения приусадебным участком.

Районный прокурор, рассмотрев жалобу Маслова В. В., не нашел законных оснований для опротестования решения райисполкома о лишении его права владения приусадебным участком.

Правильно ли решено дело?

Задача 4. Гражданин Крылов А. С. проживает со своей семьей в пятиэтажном доме на территории сельскохозяйственного производственного кооператива. Он обратился к руководству хозяйства за разъяснением, вправе ли он получить земельный участок для огородничества или садоводства, на каком праве и в каких размерах.

Подготовьте ответ гражданину Крылову А. С.

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1–5; доп. лит.: 1–13, 15, 19; НПА: 1, 2, 5, 9, 12, 28, 29].

Т е м а 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Между органами власти, организациями и гражданами складываются определенные отношения по поводу распределения, использования и охраны земель. Земельные отношения возникают тогда, когда они начинают регулироваться нормами законодательства об охране и использовании земель. Таким образом, земельные правоотношения представляют собой правовую форму опосредования (упорядочивания) земельно-правовыми нормами общественных отношений по поводу земли.

Нормы законодательства об охране и использовании земель регулируют земельные отношения. Цель такого правового регулирования – закрепление в праве существующего земельного строя (устройства),

форм земельной собственности, порядка хозяйственного использования земли. Оно направлено на рациональное использование и охрану земель, равноправное развитие различных форм хозяйствования на земле, сохранение и улучшение окружающей среды, защиту прав на землю субъектов земельных отношений.

В соответствии с основным целевым назначением и независимо от форм собственности все земли в Республике Беларусь подразделяются на 7 категорий, перечень которых содержится в ст. 6 Кодекса о земле. В соответствии с Кодексом о земле независимо от деления на категории земли Республики Беларусь также подразделяются на виды.

Субъектами земельных правоотношений признаются лица, наделенные земельными правами и несущие обязанности, предусмотренные законодательством. Субъектами земельных правоотношений выступают государство, органы государственного управления, физические и юридические лица, индивидуальные предприниматели, иностранные государства, международные организации. При изучении этого вопроса необходимо учитывать то, что в зависимости от правоспособности субъекты выступают участниками различных земельных правоотношений.

Земельные правоотношения имеют своим объектом землю. Другими словами, объект права – индивидуально определенный земельный участок, по поводу которого возникают земельные отношения. В сфере государственного управления объектом земельных отношений может быть весь земельный фонд в целом, его составные части в пределах Республики Беларусь, административно-территориальных единиц, отдельные участки.

Содержание земельных правоотношений составляют права и обязанности участников. При этом они реализуются путем совершения определенных действий или воздержания от совершения тех или иных действий, указанных в законе. Конкретные права и обязанности участников земельных правоотношений зависят от правового статуса, особенностей объекта, вида и подвида отношений.

Земельные правоотношения едины по своей юридической форме, но в зависимости от присущих им существенных признаков могут подразделяться на определенные виды (например, в зависимости от содержания правоотношений, от формы земельной собственности, от принадлежности земельного участка к той или иной категории земель и др.).

Основаниями возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются юридические факты, с которыми закон свя-

зывает определенные юридические последствия. В зависимости от последствий юридические факты делятся соответственно на следующие виды: правоустанавливающие, правоизменяющие и правопрекращающие. Необходимо отметить, что к числу оснований, прекращающих конкретные земельные правоотношения, относятся не только действия (правомерные и неправомерные), но также бездействия и события.

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

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

Земельно-правовые нормы, т. е. установленные государством и обеспеченные силой государственного принуждения общеобязательные правила поведения участников земельных отношений, могут содержаться в нормативных правовых актах различных отраслей, которые применяются к регулированию земельных отношений. Поэтому земельно-правовые нормы первичны по отношению к земельным правоотношениям. Обязательным признаком земельно-правовой нормы выступает указание на землю, по поводу которой устанавливаются определенные права и обязанности, составляющие в совокупности *правовой режим земель*.

Земельные правоотношения, единые по своей юридической форме и объединенные общим объектом, могут быть разделены на виды с учетом существенных элементов, составляющих правоотношение.

Важнейшим критерием первоначальной классификации земельных правоотношений является соотношение прав и обязанностей участников этих правоотношений. По этому критерию можно выделить следующие *виды земельных правоотношений*:

- правоотношения собственности на землю, участники которых обладают совокупностью правомочий по владению, пользованию и распоряжению землей. Содержание этих правоотношений зависит от формы и вида права собственности на землю, поэтому можно разделять этот вид земельных правоотношений в зависимости от того, какие субъекты осуществляют правомочия собственности;

- правоотношения, возникающие в процессе использования земли, предоставленной собственником другим лицам, содержание которых

составляют в основном права и обязанности, связанные с эксплуатацией земли, предоставленной собственником другим лицам;

- правоотношения по государственному регулированию и управлению в области использования и охраны; земель, которые по форме выступают как административно-правовые и участники которых находятся в отношениях власти и подчинения; содержание этих правоотношений характеризуется взаимными правами и обязанностями управомоченной и обязанной стороны;

- охранительные земельные правоотношения, которые возникают в результате неправомерного поведения и в рамках которых применяются меры ответственности за нарушение земельного законодательства.

Правоотношения, связанные с осуществлением прав на землю, правоотношения по государственному регулированию и управлению землями относятся к регулятивным правоотношениям, определяющим пределы правомерного поведения по отношению к земле. Выяснение содержания этих правоотношений позволяет разграничить правомерное и неправомерное поведение субъектов. В случае нарушения установленных предписаний возникают охранительные земельные правоотношения.

Существует классификация земельных правоотношений в соответствии с разделением земельного права на отдельные институты, основанная на видовом разнообразии земельных отношений, которая учитывает все элементы различных земельных правоотношений.

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

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

Процессуальные земельные правоотношения возникают на основе норм, которые регулируют порядок реализации прав и обязанностей по отношению к земле (материальных земельных правоотношений). В земельном праве земельно-процессуальные нормы не систематизированы в такой мере, как материальные, поэтому не существует разделения на материальную и процессуальную части земельного права. Эти правоотношения возникают одновременно, а земельно-процессуальные и материальные нормы могут содержаться в одном акте.

Понятие «правовой режим земель» в земельном законодательстве Республики Беларусь не закрепляется, оно было выработано в науке земельного права как универсальная категория, применяемая для правовой характеристики различных категорий и видов земель. Это понятие содержит обобщающую правовую характеристику земли как объекта права и указание на круг важнейших правовых отношений, складывающихся по поводу земли.

Правовой режим земли представляет собой установленный нормами права порядок возможного или должного поведения по отношению к земле как объекту правового регулирования.

При установлении правового режима определяется единообразный подход к правовому регулированию различных составных частей всех земель Республики Беларусь. Формирование правовых режимов различных категорий земель происходит в результате накопления в законодательстве правовых норм, определяющих права и обязанности пользователей земли при осуществлении различных видов деятельности.

Правовой режим отдельных категорий земель основан на закреплении различий между этими землями, которые раскрываются через специфические для каждой категории земель особенности их использования и охраны.

Элементы правового режима включают установление форм права собственности на земли данной категории, определение правовых форм использования данных земель, механизм управления землями, особенности охраны земель и применения мер ответственности по отношению к каждой категории.

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

Правовая классификация всех земель Республики Беларусь предусматривает деление земель по определенным правовым признакам на *следующие составные части*:

- категории земель;
- виды земель.

Классификация земель на категории дается по наиболее существенному признаку, который определяет правовой режим земель, – целевому назначению земель. Поэтому категория земель определена

как земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны (ст. 1 Кодекса о земле). Существенными признаками категории земель является общее целевое назначение и единый правовой режим.

Исчерпывающая *законодательная классификация земель на категории* закреплена в ст. 6 Кодекса о земле, согласно которой земли Республики Беларусь делятся на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;
- земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Таким образом, категория земель – наиболее устойчивое образование в земельных правоотношениях.

Общее целевое назначение земель, в соответствии с которым производится их отнесение к той или иной категории, определяется как установленный законодательством порядок, условия и ограничения использования земельного участка, и представляет собой совокупность нормативно установленных параметров, которые определяют условия использования различных земель.

Перевод земель, земельных участков из одной категории в другую производится в случаях изменения целевого назначения земель при изъятии и предоставлении земельных участков, прекращении прав на земельные участки, а также по инициативе землепользователей (ст. 8 Кодекса о земле) в порядке, устанавливаемом Президентом Республики Беларусь (Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, утвержденное Указом от 27 декабря 2007 г. № 667).

Такой перевод осуществляется по решению местных исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией, в том числе если он производится по инициативе землепользователя. Землепользователи не имеют права самостоятельно изменять целевое назначение земельных участков.

Для подготовки материалов о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую соответствующий исполнительный комитет создает комиссию, которая в установленный срок проводит обследование земель и готовит необходимые документы, на основании которых может быть принято решение о переводе земель, земельного участка из одной категории в другую либо об отказе в этом переводе.

Классификация земель на виды осуществляется как в рамках одной категории, так и применительно ко всем или части земель Республики Беларусь вне зависимости от их целевого назначения (например, по форме собственности или режиму использования). Деление земель на виды устанавливается законодательно или осуществляется в теории и позволяет детализировать правовой режим земель с учетом особенностей их использования и охраны. Так, в соответствии со ст. 7 Кодекса о земле в целях кадастрового учета сельскохозяйственные земли Республики Беларусь независимо от их деления на категории земель по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования подразделяются на следующие виды: пахотные, залежные, луговые земли, земли под постоянными культурами.

Отнесение земель к определенным видам осуществляется в случаях, установленных законодательством, путем их обследования в процессе проведения геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризации земель по решению районных, городских (городов областного подчинения и г. Минска) исполнительных комитетов на основании материалов, подготовленных областными (Минской городской) управлениями (отделами) землеустройства.

Субъектами земельных правоотношений выступают участники этих отношений, перечень которых определен в ст. 4 Кодекса о земле, наделенные земельными правами и обязанностями, совокупность которых образует их земельно-правовой статус.

В зависимости от этого статуса можно выделить приведенные ниже категории субъектов:

1. *Республика Беларусь*, которая не названа прямо в Кодексе о земле среди субъектов земельных правоотношений, но является основным участником правоотношений собственности на землю и как публично-правовое образование определяет государственную земельную политику, формирует земельное законодательство и обеспечивает управление землями через свои органы управления. От имени государства действуют различные государственные органы, через которые Республика Беларусь реализует свою земельную правоспособность.

2. *Административно-территориальные единицы Республики Беларусь* не наделены самостоятельными правами на землю, но ведают использованием и охраной земель на своей территории и осуществляют свои полномочия через органы местного управления и самоуправления (местные Советы, исполкомы) в соответствии с Законом Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 108-З «О местном управлении и самоуправлении в Республике Беларусь». Так, в соответствии с этим Законом к компетенции Советов относится:

- утверждение региональных программ, концепций и планов мероприятий по вопросам охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов;

- распоряжение природными ресурсами в случаях, предусмотренных законодательством об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов, а также осуществление контроля за их использованием.

Исполнительные комитеты в пределах своей компетенции в порядке, установленном законодательством:

- разрабатывают и вносят для утверждения в Советы проекты региональных программ, концепций, проектов планов мероприятий по вопросам охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов;

- распоряжаются природными ресурсами в случаях и порядке, предусмотренных законодательством об охране окружающей среды и рациональном использовании природных ресурсов;

- принимают решения о предоставлении земельных участков, а также об их изъятии (кроме городских исполкомов (городов районного подчинения)) и решают другие вопросы.

Особенность участия Республики Беларусь и административно-территориальных единиц в земельных отношениях связана с тем, что эти субъекты действуют в публичных интересах.

3. *Иностранные государства, международные организации* могут участвовать в правоотношениях собственности на землю и правоотношениях по использованию земли на условиях аренды. Одновременно эти субъекты являются самостоятельными участниками международных отношений, права которых на землю определяются в первую очередь международными соглашениями, заключенными с Республикой Беларусь в порядке, установленном Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З «О международных договорах Республики Беларусь».

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

5. *Юридические лица, индивидуальные предприниматели и физические лица* могут быть субъектами земельных правоотношений всех видов. Как субъекты земельных правоотношений они наделены земельной правоспособностью и дееспособностью, содержание которой зависит от вида земельных правоотношений.

Земельная правоспособность юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей заключается в возможности получить земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель, и использовать его для определенных целей. В отношениях по использованию земли эта категория субъектов наряду с иностранными государствами и международными организациями обозначается обобщенным термином «землепользователи».

В регулятивных земельных правоотношениях земельная право- и дееспособность юридических и физических лиц может рассматриваться как составная часть гражданской право- и дееспособности, так как права на землю закреплены в гражданском законодательстве.

В охранительных отношениях она возникает по правилам уголовного, административного, гражданского законодательства.

Объектами земельных правоотношений в соответствии со ст. 3 Кодекса о земле являются:

- земля (земли);
- земельные участки;
- права на земельные участки;
- ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты.

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

Земельный участок или его часть выступают объектом правоотношений, связанных с осуществлением прав на землю, и представляют

индивидуально-обособленную часть земель, которая является объектом природопользования и недвижимым имуществом.

Правовое понятие земельного участка дается в ст. 1 Кодекса о земле. В соответствии с ней земельный участок – это часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Целевое назначение земельного участка, которое понимается как установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей (ст. 1 Кодекса о земле), определяет пределы его экономической эксплуатации. Неразрывная связь с расположенными на земельном участке капитальными строениями обеспечивает единообразие правового режима земельного участка и находящихся на нем иных объектов недвижимости, для эксплуатации которых используется данный земельный участок.

Признаки, позволяющие индивидуализировать земельный участок или его часть как объект недвижимого имущества, установлены Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества»). К таким признакам относятся: кадастровый номер; назначение; описание границ; местонахождение; площадь.

Права на земельные участки, которые могут принадлежать землепользователям, включают в себя:

- право собственности;
- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования;
- право временного пользования;
- право аренды (субаренды).

Эти права обеспечивают реализацию потребностей различных участников земельных отношений в использовании земли как путем ее непосредственной эксплуатации, так и путем экономического господства.

В зависимости от содержания этих прав и земельной правоспособности субъектов эти права можно разграничить на две большие группы: право собственности на земельные участки (включая право государственной и частной собственности, право собственности иностранных государств и международных организаций) и права лиц, которые не являются собственниками земельных участков.

По правовой природе эти права делятся на: вещные права, к которым относятся право собственности на земельные участки (ст. 210 Гражданского кодекса), а также ограниченные вещные права лиц, не являющихся собственниками (право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного и временного пользования земельным участком; сервитуты (ст. 217 Гражданского кодекса)); обязательственные права на земельные участки – аренда (субаренда).

Ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты, перечень которых определяется в соответствии с Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества», указывают на условия использования участков и формируют своеобразный правовой режим каждого земельного участка.

В соответствии со ст. 1 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества» ограничение (обременение) прав понимается в двух значениях:

- право в отношении конкретного недвижимого имущества лица, не являющегося его собственником, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, безвозмездное пользование;

- условие или запрещение, ограничивающие правообладателя, в том числе арест, присвоение недвижимому имуществу статуса историко-культурной ценности, ограничение, установленное в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений, обременение, установленное в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества.

Статья 1 Кодекса о земле содержит более узкое понимание ограничений (обременений) прав на земельный участок, трактуя их только как определенные условия пользования, 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.

Примерный перечень таких условий пользования, которые рассматриваются как ограничения (обременения) в земельных отношениях, установлен в ст. 18 Кодекса о земле. Они могут устанавливаться 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, т. е. в публичных целях, в отличие от земельных сервитутов, которые также отнесены к ограничениям (обременениям), но устанавливаются по соглашению между землепользователями.

Ограничения (обременения) прав на земельный участок, перечисленные в Кодексе о земле, могут устанавливаться и прекращаться по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель, а также по постановлению суда. Ограничения (обременения) прав на земельный участок сохраняются при переходе права на земельный участок к другому лицу.

Темы рефератов

1. Земельные правоотношения: их содержание, развитие и совершенствование.
2. Земельно-правовые нормы и механизм их реализации.
3. Структура и классификация земельных правоотношений.
4. Роль государства в регулировании земельных отношений.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятия «земельное правоотношение».
2. В чем заключается специфика земельных правоотношений?
3. По каким основаниям можно классифицировать земельные правоотношения?
4. Кто является субъектом земельных отношений?
5. Являются ли субъектами земельных правоотношений иностранные государства?
6. Являются ли административно-территориальные единицы субъектами правоотношения собственности на землю?
7. Субъектами каких правоотношений могут выступать юридические лица?
8. С какого момента наступает земельная правоспособность?
9. В чем заключается специфика правового положения государства как субъекта земельных правоотношений?

Тест

1. Объектами земельных отношений являются:

- а) земельные участки;
- б) части земельных участков;
- в) доля в праве на земельный участок;
- г) все вышеперечисленное.

2. Содержание земельных правоотношений:

- а) объекты и субъекты;
- б) основания возникновения и прекращения;
- в) действия, бездействия, события;
- г) права и обязанности субъектов.

3. Иностранцы могут быть субъектами следующих правоотношений:

- а) правоотношения частной собственности на землю;
- б) правоотношения в сфере пожизненного наследуемого владения землей;
- в) арендные правоотношения;
- г) все варианты верны.

4. Являются ли субъектами земельных правоотношений иностранные юридические лица?

- а) да;
- б) да, когда принимают участие в земельных аукционах;
- в) да, если являются резидентами свободных экономических зон;
- г) нет.

5. Признаки земельного участка как объекта земельного правоотношения:

- а) недвижимое имущество;
- б) кадастровый номер;
- в) оборотоспособность;
- г) наличие установленных границ.

Ответы на тест: 1 – г; 2 – г; 3 – г; 4 – а; 5 – г.

Задачи

Задача 1. На территории поселка Ефимово Сеницыну Г. А. по решению сельского исполкома был предоставлен участок 0,09 га для строительства и обслуживания жилого дома. Сеницын Г. А. в течение трех лет оставлял предоставленный ему земельный участок без использова-

ния, не приступил за это время к строительству жилого дома на участке и даже не обгородил его.

В этом же поселке Чернов П. В. самовольно занял свободный земельный участок площадью 0,1 га, возвел на нем жилой дом и произвел посадку фруктовых деревьев. Сельский исполнительный комитет, рассматривая вопрос о действиях Сеницына Г. А. и Чернова П. В., вынес решение об изъятии земельного участка у Сеницына Г. А. за систематическое нарушение правил пользования землей, а дело о самовольном занятии земли Черновым П. В. направил районному прокурору на том основании, что Чернов П. В. допустил нарушение уголовного, а не земельного права.

Является ли Чернов П. В. субъектом земельных правоотношений?

Правильно ли обоснован исполкомом характер правонарушений, допущенных Сеницыным Г. А. и Черновым П. В.?

Задача 2. Сельскохозяйственные кооперативы «Приозерный» и «Комаровичи», землепользования которых расположены по соседству и имеют общие границы, произвели по взаимному согласию обмен равновеликих смежных участков, после чего обратились в райисполком с просьбой об изменении границ землепользований кооперативов «Приозерный» и «Комаровичи» в государственных актах на право постоянного пользования землей.

Райисполком отказал им в удовлетворении их просьбы на том основании, что изменение границ землепользований были произведены без участия государственных органов по управлению землей.

Правильно ли поступил райисполком?

Задача 3. Сельский врач Мохов В. А., получивший земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства в поселке Баево, хотел разместить жилой дом в глубине участка, а подсобные строения (помещения для содержания сельскохозяйственных животных и сарай для хранения топлива) – на той стороне участка, которая выходит на проезжую часть центральной улицы поселка. Местный исполнительный комитет не возражал против такого размещения Моховым В. А. жилого и подсобных строений на приусадебном участке, но районный архитектор не соглашался с такой планировкой земельного участка и предложил Мохову В. А. разместить жилой дом фасадом в сторону улицы, а подсобные строения – в глубине приусадебного участка, чтобы они не портили внешнего вида центральной улицы поселка. Мохов В. А., считая, что для застройщика условия использования земельного участка определяет сельский исполнитель-

ный комитет, а не районный архитектор, обратился с жалобой на неправильные его действия в облисполком.

Дайте ответ на жалобу Мохова В. А.

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 5–9; доп. лит.: 1–7, 24, 25, 29; НПА: 1, 2, 3, 5, 9, 12, 16, 20, 22, 25, 28].

Т е м а 3. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Термин «источник права» имеет несколько значений. Источник права в материальном смысле – это сложившиеся в обществе объективные экономические условия жизни. Источник права в формальном смысле – нормативные правовые акты, принятые уполномоченными органами и содержащие правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Законодательство об использовании и охране земель – совокупность законов, подзаконных нормативных правовых актов, содержащих нормы земельного права. Земельное право и земельное законодательство – во многом схожие, но разноплановые понятия. Ни одно из них нельзя недооценивать. Они имеют сходные цели и задачи по обеспечению рационального использования земель, улучшению окружающей среды, воспроизводству плодородия почв, равноправному развитию всех форм хозяйствования на земле, распределению и перераспределению земель между собственниками, владельцами и пользователями и др. Общеизвестно, что первичным образованием в правовой системе является отрасль права, а отрасль законодательства – вторична.

Среди всех источников земельного права главенствующее положение занимает Конституция Республики Беларусь. Связано это с тем, что конституционные положения являются основополагающими для всех отраслей права. Конституция содержит нормы, непосредственно посвященные земельным отношениям, касающиеся природных ресурсов, охраны окружающей среды, составной частью которой являются и земельные ресурсы, а также нормы, регулирующие отношения косвенно.

Законы – это нормативные правовые акты, принимаемые в особом порядке и направленные на регулирование наиболее важных общественных отношений. В силу этого они играют важную роль в регулировании земельных отношений. Среди земельных законов высшую юридическую силу имеет Кодекс Республики Беларусь о земле. Необходимо обратить особое внимание на новеллы кодекса. При изучении законов, регулирующих земельные отношения, следует обратить внимание на то, что некоторые из них были приняты до вступления в силу

кодекса. В этом случае они применяются в части, не противоречащей кодексу.

К законодательным актам, являющимся источниками законодательства об использовании и охране земель, относятся также декреты и указы Президента Республики Беларусь, например, Указ от 27.12.2007 г. «Об изъятии и предоставлении земельных участков» № 667.

Само название «подзаконные нормативные акты» указывает на то, что эти акты издаются на основе законов и не должны им противоречить. К подзаконным актам, регулирующим земельные отношения, относятся: распоряжения Президента Республики Беларусь; постановления палат Парламента и Правительства Республики Беларусь; нормативные акты министерств и иных республиканских органов государственного управления; нормативные правовые акты местных органов государственного управления и самоуправления; нормативные акты организаций.

Нормы, регулирующие земельные отношения, могут содержаться также в международных договорах Республики Беларусь, ратифицированных в установленном порядке, и в соглашениях между государственными органами.

Источники земельного права можно определить как совокупность нормативных правовых актов, принятых в установленном порядке, которые регулируют общественные земельные отношения. Источники земельного права представляют собой внешнюю форму выражения принятых уполномоченными государственными органами и обеспеченных государственным принуждением обязательных предписаний по отношению к земле.

Источники земельного права характеризуются приведенными ниже признаками.

Множественность – вытекает из комплексного характера земельного права как отрасли, которая объединяет все земельно-правовые нормы, в том числе содержащиеся в нормативных правовых актах других отраслей.

Обособленность – выражается в наличии собственных источников, сгруппированных вокруг основного акта – Кодекса о земле, которые образуют систему земельного законодательства.

Самостоятельность. Земельное право обеспечивает достаточно полное и системное регулирование земельных отношений благодаря взаимодействию с другими отраслями законодательства, в которых могут содержаться земельно-правовые нормы и акты которых испол-

зуются в качестве источников земельного права в необходимых случаях. Сфера применения различных по содержанию источников разграничивается исходя из характера и содержания земельных правоотношений

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

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

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

- *специализированные акты* – нормативные правовые акты, регулирующие только земельные отношения, которые в совокупности образуют самостоятельную отрасль законодательства об охране и использовании земель.

При определении соотношения общих и специализированных источников следует исходить из того, что земельное право является кодифицированной отраслью и основывается преимущественно на собственных нормах, обособленных от норм других отраслей, которые образуют земельное законодательство. Разграничение сферы действия общего и специального законодательства дается в ст. 2 Кодекса о земле, в которой установлен приоритет земельного законодательства в регулировании земельных отношений. В соответствии с этим положением нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель. Таким образом, применение норм иных отраслей законодательства к земельным отношениям возможно с учетом содержания соответствующих земельных правоотношений.

По юридической силе источники земельного права включают в себя различные виды нормативных правовых актов, иерархия которых определена Законом Республики Беларусь от 10 января 2000 г. № 361-З «О нормативных правовых актах Республики Беларусь» и которые разделяются на законодательные акты и иные акты законодательства. Источником земельного права может быть нормативный правовой акт любой юридической силы, если он содержит земельно-правовые нор-

мы. Данная классификация охватывает все источники земельного права, независимо от их отраслевой принадлежности.

Нормативный правовой акт – это официальный документ установленной формы, принятый (изданный) в пределах компетенции уполномоченного государственного органа (должностного лица) или путем референдума с соблюдением установленной законодательством Республики Беларусь процедуры, содержащий общеобязательные правила поведения, рассчитанные на неопределенный круг лиц и неоднократное применение.

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

По предмету правового регулирования источники земельного права могут относиться к различным отраслям законодательства (конституционное, гражданское, административное, финансовое, жилищное, экологическое, природоресурсное и др.).

Основные положения земельного права в настоящее время установлены нормативными правовыми актами, относящимися к законодательным актам.

1. Конституция Республики Беларусь. Определяя основы конституционного строя, структуру и полномочия органов государственной власти и управления, конституционные нормы устанавливают основы земельного строя Республики Беларусь. Непосредственно земельные отношения регулирует ст. 13 Конституции Республики Беларусь, которая закрепляет принадлежность земель сельскохозяйственного назначения только государству, и ст. 46, которая предусматривает государственный контроль за рациональным использованием природных ресурсов, в том числе земли.

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

Основным отраслевым источником, регулирующим все виды земельных отношений, является Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г., нормы которого упорядочены в соответствии с современной системой земельного права и отражают изменения в отношениях по использованию и охране земель в ходе земельной реформы за период с 1991 г.

Кодифицированные акты других отраслей могут рассматриваться в качестве источников земельного права, если они непосредственно регулируют земельные отношения. Среди них можно назвать:

- Гражданский кодекс, который устанавливает виды вещных и обязательственных прав на землю, определяет правовой режим земли как недвижимого имущества;

- Налоговый кодекс Республики Беларусь (НК), которым установлен порядок земельного налогообложения;

- Кодекс Республики Беларусь о недрах 2008 г., Лесной кодекс Республики Беларусь 2000 г., Водный кодекс Республики Беларусь 1998 г., которые закрепляют особенности использования земли в процессе соответствующих видов природопользования;

- Уголовный кодекс Республики Беларусь (УК), Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях (КоАП), которые содержат нормы о юридической ответственности за земельные правонарушения.

3. *Законы Республики Беларусь* как источники земельного права регулируют отдельные виды земельных отношений. Среди них преобладают акты общего характера, в том числе:

- Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», который регулирует отношения по государственной регистрации земельных участков, прав на землю и сделок с земельными участками;

- Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке», который устанавливает особенности ипотеки земельных участков;

- Закон Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-З «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства»;

- Закон Республики Беларусь от 6 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

- Закон Республики Беларусь от 12 ноября 1991 г. № 1227-ХП «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

- Закон Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 423-З «О мелиорации земель» и др.

4. *Указы Президента Республики Беларусь* составляют значительную часть источников земельного права и принимаются в процессе реализации полномочий Президента Республики Беларусь по регулированию земельных отношений, закрепленных в Кодексе о земле, а также для устранения пробелов, которые образуются в законодательстве по мере изменения земельных отношений:

- Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 утвержден ряд Положений по вопросам изъятия и предоставления земельных участков, а также Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения их к определенным видам;

- Указом Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2003 г. № 663 утверждено 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;

- Указ Президента Республики Беларусь от 11 декабря 2009 г. № 622 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель» определил правовое положение землеустроительной службы в структуре местных исполнительных комитетов.

Ряд Указов Президента Республики Беларусь закрепляет экономический механизм землепользования (Указ от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд», Указ от 1 марта 2010 г. № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности», Указ от 13 августа 2010 г. № 420 «Об отдельных вопросах взимания земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» и др.).

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

- постановления Совета Министров Республики Беларусь;
- постановления и приказы республиканских органов государственного управления и Национального банка;
- решения органов местного управления и самоуправления.

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

При характеристике источников земельного права необходимо разграничивать систему источников земельного права и систему земельного законодательства.

Земельное законодательство объединяет специализированные нормативные правовые акты, регулирующие только отношения по использованию и охране земель. Законодательство об охране и использованию земель является более узким понятием, чем источники земельного права, так как земельные отношения могут регулироваться не только нормами, содержащимися в специализированных земельно-правовых актах, но и нормами других отраслей законодательства.

Темы рефератов

1. Виды источников земельного права.
2. Международные договоры как источники земельного права.
3. Нормативные акты Президента Республики Беларусь как источники земельного права.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятия «источник земельного права».
2. Какие виды источников земельного права являются общепризнанными?
3. Применяются ли в земельном праве аналогия права и аналогия закона?
4. Является ли источником земельного права судебная практика?
5. Допускается ли «обратная сила закона» в земельном праве?
6. Назовите основные тенденции развития земельного права.
7. В чем, по вашему мнению, заключаются перспективы развития основ законодательства об охране и использовании земель?

Тест

1. *Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением землями сельскохозяйственного назначения, регулирует:*
 - а) Кодекс Республики Беларусь о земле;
 - б) Закон «О переводе земель из одной категории в другую»;
 - в) Закон «О разграничении государственной собственности на землю»;
 - г) Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Законодательным нормативным правовым актам должны соответствовать:

- а) приказы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь;
- б) указы Президента Республики Беларусь;
- в) Кодекс о земле;
- г) постановления Совета Министров Республики Беларусь.

3. Законодательство об охране и использовании земель представляет собой:

- а) совокупность земельно-правовых норм;
- б) совокупность нормативных правовых актов, содержащих нормы земельного права;
- в) совокупность институтов и субинститутов земельного права;
- г) все вышеперечисленное.

4. Являются ли источниками земельного права следующие документы:

- а) решение Минского городского исполнительного комитета «О предоставлении земельного участка гражданину Петрову»;
- б) решение суда о признании права частной собственности на землю;
- в) приказ Государственного комитета по имуществу «О порядке оценки земельных участков»;
- г) Конституция Республики Беларусь.

5. Что из нижеследующего признается источниками права в Республике Беларусь?

- а) нормативный правовой акт;
- б) международный договор;
- в) обычай;
- г) правовая доктрина.

Ответы на тест: 1 – а; 2 – а, г; 3 – б; 4 – б, г; 5 – а, б.

Задачи

Задача 1. Облисполком вынес решение о предоставлении строительному комбинату земельного участка площадью 7,5 га для расширения производственных мощностей. Сразу же после получения копии решения облисполкома и предоставления земельного участка комбинат обнес этот участок изгородью и приступил к строительству нового цеха. Райисполком, на территории которого размещается комбинат, предло-

жил его администрации прекратить строительство нового цеха на том основании, что приступить к пользованию предоставленным земельным участком до выдачи документа, удостоверяющего право пользования землей, запрещено.

Каким источником земельного права руководствовался райисполком, обязывая администрацию строительного комбината прекратить освоение земельного участка для строительства нового цеха?

Задача 2. По решению поселкового исполкома Акимочкину А. А. был предоставлен земельный участок в пожизненно наследуемое владение для строительства и обслуживания жилого дома. Однако Акимочкин А. А. дом строить не стал, а отведенный ему земельный участок продал Баранову В. В., который возвел на этом участке жилой дом.

Районный прокурор возбудил против Акимочкина А. А. и Баранова В. В. уголовное дело.

На основании каких нормативных актов было возбуждено это уголовное дело?

Задача 3. Акинеев А. А. является собственником 1/3 жилого дома и хозяйственных построек по адресу г. Гродно, ул. Горького, д. 27. Собственниками остальной части дома и хозяйственных построек являются в равных долях Казаков В. П. и Якушев К. Я. Под строительство данного дома решением местного исполнительного комитета выделен земельный участок общей площадью 0,05 га.

Акинеев А. А. обратился в суд с исковым заявлением, в котором просил определить порядок пользования земельным участком и выделить ему в пользование часть земельного участка, прилегающего к его части домовладения.

Проанализируйте ситуацию с позиций законодательства об использовании и охране земель.

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1–3, 9; доп. лит.: 4–7, 10, 13, 15, 23, 26; НПА: 1–7, 9, 10, 12, 13–16, 19, 26, 27, 28].

Т е м а 4. ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Право собственности на землю как юридическая категория представляет собой закрепление нормами права экономических отношений земельной собственности, т. е. принадлежности земли различным субъектам земельных отношений. В силу особых свойств земли, главные из которых естественное происхождение и функционирование в

составе экологической системы, принадлежность понимается как экономическое господство над землей, которое санкционировано правовыми нормами.

Право собственности на землю в объективном смысле, т. е. как *правовой институт*, есть совокупность правовых норм, которые регулируют отношения по владению, пользованию и распоряжению землей.

Институт права собственности на землю является основополагающим земельно-правовым институтом, так как лежащие в его основе отношения земельной собственности определяют характер земельного строя.

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

Гражданское право определяет правовую природу права собственности на землю, пределы оборотоспособности земли, закрепляет множественность форм собственности на землю.

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

Право собственности на землю в субъективном смысле (*как субъективное право*) есть закрепленная за собственником возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком в пределах, установленных законом. Содержание этого субъективного права зависит от состава участников соответствующего правоотношения земельной собственности, целей, для которых используется земельный участок. Субъективное право собственности на землю рассматривается как абсолютное правоотношение, в котором собственнику противостоит неопределенное число лиц, обязанных воздерживаться от действий, нарушающих это право.

Право собственности на землю характеризуется следующими признаками:

- оно является *основным* земельным правом, от которого производны все другие права на землю;

- по своей правовой природе является *вещным правом*, независимо от формы собственности (ст. 262 Гражданского кодекса), что обеспечивает юридическое равноправие различных форм собственности в гражданском обороте, способствует более широкому вовлечению земель, находящихся в государственной собственности, в гражданский оборот;

- по временному признаку всегда является *бессрочным* правом, которое существует, пока существует объект этой собственности – земельный участок или земли;

- праву собственности на землю присущ *целевой характер*, который в разной форме проявляется по отношению к государственной и иным формам и видам права собственности. Целевое назначение государственных земель учитывается при определении их состава, при распределении и перераспределении этих земель другим лицам, все другие собственники используют земельные участки в соответствии только с целевым назначением.

Как основной поземельный титул право собственности на землю в соответствии со ст. 12 Кодекса о земле выступает в двух формах: государственной и частной.

По *субъектному признаку* право собственности на землю может быть разделено на следующие виды:

- право государственной собственности на землю в связи с отсутствием в законодательстве Республики Беларусь коммунальной собственности на природные ресурсы в целом, в том числе на землю, существует только в виде собственности Республики Беларусь;

- право частной собственности на землю включает право частной собственности юридических лиц; право частной собственности физических лиц, в том числе иностранцев;

- право собственности на землю иностранных государств и международных организаций является самостоятельным видом права собственности на землю.

Право государственной собственности Республики Беларусь на землю начало складываться с 1990 года одновременно с формированием самостоятельной правовой системы Республики Беларусь.

В ходе проведения земельной реформы монопольное положение государственной собственности на землю существенно не изменилось. В настоящее время законодательство Республики Беларусь не упо-

требуется понятия исключительной государственной собственности на землю, что подчеркивает равноправие всех форм и видов права собственности на землю.

Субъект права государственной собственности на землю в законодательстве определенно не назван, однако анализ нормативных правовых актов показывает, что собственником государственных земель является Республика Беларусь. Несмотря на то, что применительно к земле принцип двухуровневых отношений государственной собственности, установленный Гражданским кодексом (ст. 215) в виде республиканской собственности (собственности Республики Беларусь) и коммунальной собственности (собственности административно-территориальных единиц), не получил адекватного законодательного закрепления, отсутствие в Законе Республики Беларусь «О местном управлении и самоуправлении» норм о коммунальной собственности на землю позволяет говорить о нахождении всех государственных земель в республиканской собственности. Это подтверждается в нормах, регулирующих переход земельных участков из частной собственности в государственную, в которых указывается на передачу земельного участка в собственность Республики Беларусь (п. 5 Положения о порядке выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462, и др.).

Объектом права государственной собственности можно считать все земли Республики Беларусь, кроме земель, переданных в частную собственность и собственность иностранных государств, международных организаций. Земли, находящиеся в государственной собственности, разделяются на категории и виды в соответствии с законодательством, а при предоставлении другим лицам выделяются в виде земельных участков.

По правовому режиму государственные земли как объект права собственности разделяются на две группы:

- земли, земельные участки, не подлежащие предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций, перечень которых закреплен в ст. 13 Кодекса о земле и Законом Республики Беларусь от 15 июля 2010 г. № 169-З «Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства» и правовые формы использования которых ограничены;

- земли, которые находятся в собственности государства, но могут быть предоставлены в собственность иных субъектов и обеспечивают вовлечение государственных земель в гражданский оборот.

Статья 12 Кодекса о земле устанавливает презумпцию принадлежности земель государству в тех случаях, когда отсутствуют сведения о других субъектах права собственности. Это правило может быть применимо как к земельным участкам, относительно которых неизвестен их правообладатель-собственник, так и к землям, которые не индивидуализированы в виде отдельных участков.

Иностранные государства, международные организации могут быть участниками земельных отношений, в том числе отношений земельной собственности, в случаях, установленных законодательством. Статья 2 Кодекса о земле и статья 1 Гражданского кодекса устанавливают приоритет норм Конституции Республики Беларусь и норм международных договоров в регулировании отношений с участием иностранных государств, международных организаций.

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

Этот вид права собственности на землю как совокупность правовых норм формируется с учетом конституционных положений о приоритете общепризнанных принципов международного права и соответствии им законодательства (ст. 8 Конституции Республики Беларусь) и необходимости обеспечить суверенитет и территориальную целостность Республики Беларусь, которые являются неотъемлемыми признаками самостоятельного государства (ст. 1, 9 Конституции Республики Беларусь).

При предоставлении права собственности на землю иностранным организациям и международным организациям сохраняется юрисдикция Республики Беларусь на соответствующие участки, поэтому это право имеет целевой характер, связанный с использованием земельного участка для определенной цели.

В соответствии со ст. 12 Кодекса о земле для размещения дипломатического представительства, консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь иностранное государство, а также международная организация для размещения своего представительства могут приобрести в собственность земельный участок в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь (Указ Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2003 г. № 563).

Земельно-правовой режим участка, предоставленного для размещения и деятельности постоянных органов внешних сношений иностранных государств на территории Республики Беларусь, в том числе предоставление земельного участка в собственность иностранного государства, не влияют на иммунитеты и привилегии, которыми обладают дипломатические представительства и консульские учреждения в соответствии с международными конвенциями о дипломатических и консульских сношениях.

Иностранным государствам земельные участки предоставляются в собственность на условиях взаимности.

Аккредитуемое государство при приобретении здания (части здания) в собственность может также приобрести в собственность земельный участок, необходимый для обслуживания здания (части здания), если:

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

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

Земельные участки для представительств могут быть приобретены аккредитуемым государством или международной организацией на основании решения Президента Республики Беларусь. Договор о приобретении земельного участка этими субъектами заключается с Советом Министров Республики Беларусь. Передача земельных участков представительством осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном законодательством.

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляется их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц. Содержание и объем указанных правомочий зависит от формы и вида собственности на землю.

Правомочие владения представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над землей. У Республики Беларусь как собственника земли это правомочие соче-

тается с правом территориального верховенства, которое распространяется на все земли, независимо от формы собственности, что позволяет устанавливать и изменять их правовой режим. Принадлежащее государству правомочие владения землей распространяется на все земли, находящиеся в государственной собственности, независимо от ее использования. Для других субъектов права собственности на землю правомочие владения неразрывно связано с обязанностью использовать земельный участок по целевому назначению.

Правомочие пользования означает юридически закрепленную возможность осуществлять эксплуатацию земли, извлекать ее полезные свойства, самостоятельно хозяйствовать на земле.

Государство как собственник земли непосредственно не пользуется ею, а передает землю в пользование другим субъектам. Правомочие пользования может быть реализовано иными субъектами права собственности на земельные участки с учетом следующих особенностей:

- возможные варианты использования земли в общем виде закреплены земельным законодательством;

- на собственника возложена обязанность использовать земельный участок по целевому назначению;

- на собственника возложены иные обязанности, связанные с использованием земли: осуществлять мероприятия по охране земель, благоустройство земельных участков, не нарушать права иных землепользователей, соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок.

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

Для государства важнейшим полномочием по распоряжению землями является определение целевого назначения земель, изъятие и предоставление земельных участков, в том числе в частную собственность, собственность иностранных государств, изъятие из собственности.

Темы рефератов

1. Место права собственности на землю в современном земельном праве.

2. Право государственной собственности на землю в Республике Беларусь.

3. Сравнительная характеристика права собственности на землю в Республике Беларусь, в Российской Федерации и других странах: понятие, субъекты, объекты, содержание.

Контрольные вопросы

1. Дать определение понятию «право собственности на землю».
2. Какие формы собственности на землю предусматривает действующее законодательство Республики Беларусь?
3. Назвать субъектов права государственной собственности на землю.
4. Предусматривает ли действующее законодательство Республики Беларусь коммунальную или муниципальную собственность на землю?
5. Вправе ли иностранные государства или международные организации приобретать земельные участки в собственность на территории Республики Беларусь? Если да, то для каких целей?
6. Какие государственные органы уполномочены распоряжаться земельными участками, находящимися в государственной собственности?
7. Какие категории и виды земель не подлежат передаче в частную собственность граждан?

Тест

1. *Объектом права государственной собственности на землю является:*
 - а) доля в праве на земельный участок;
 - б) землеустройство;
 - в) категория земель;
 - г) все ответы верны.
2. *Не подлежат передаче в частную собственность следующие категории земель:*
 - а) земли лесного фонда;
 - б) земли водного фонда;
 - в) земли сельскохозяйственного назначения;
 - г) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов.
3. *Иностранные государства вправе приобрести земельные участки в собственность на территории Республики Беларусь для следующих целей:*
 - а) для размещения дипломатического представительства или консульского учреждения;
 - б) строительства выставочного комплекса;
 - в) строительства жилого дома, в котором будет проживать персонал посольства;

г) размещения резиденции главы дипломатического представительства.

4. *Формы собственности на землю в Республике Беларусь:*

- а) государственная;
- б) частная;
- в) муниципальная;
- г) коммунальная.

5. *Укажите субъектов права государственной собственности:*

- а) государственные юридические лица;
- б) иностранные государства;
- в) иностранные граждане;
- г) все ответы верны.

Ответы на тест: 1 – в; 2 – а–в; 3 – а; 4 – а, б; 5 – г.

Задачи

Задача 1. В соответствии с генпланом города предполагалось строительство в ближайшие годы жилого микрорайона на месте расположения индивидуальных земельных участков по улице Некрасова. Всего к сносу предлагалось 20 домовладений. За год до строительства проживающие в указанных домах граждане были извещены о предполагаемом строительстве. В порядке возмещения ущерба им было предложено на выбор предоставление квартиры, исходя из существующих норм, предоставление равноценного земельного участка в другом месте и строительство на нем равноценных построек или денежное возмещение ущерба, включая стоимость материалов, работы по возведению построек, транспортные и иные расходы. Граждане не возражали против предложенных условий возмещения ущерба.

Однако позднее в связи с начавшейся в районе работой по переоформлению земельных участков в собственность и пожизненное наследуемое владение все они подали заявления о переоформлении своих участков в частную собственность. Горисполком отказал им в такой просьбе, сославшись на указанные выше обстоятельства. Полагая, что их права нарушены, граждане обжаловали действия горисполкома в суде.

Правомерны ли действия горисполкома? Какое решение должен вынести суд?

Задача 2. Иностранное государство обратилось в Совет Министров Республики Беларусь с ходатайством о приобретении в собственность

участка в г. Минске для строительства жилого дома, в котором будет проживать персонал посольства. Совет Министров Республики Беларусь отказал.

Законно ли его решение?

Задача 3. Члены садоводческого товарищества «Яблонька» решили выкупить свои земельные участки в частную собственность, однако им в этом было отказано по причине того, что садоводческое товарищество расположено в пределах городской черты Солигорска.

Чем вызван отказ государственного органа в выкупе участков? Правомерен ли отказ в выкупе?

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1, 3, 6, 9; доп. лит.: 4-7, 11, 12, 14, 15-23; НПА: 1-5, 9, 11-14, 24, 25, 27, 29].

Тема 5. ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

В зависимости от круга субъектов право частной собственности на землю может быть подразделено на частную собственность граждан и юридических лиц. Земля может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам. Земельное законодательство нормирует предельные размеры земельных участков, предоставленных на праве частной собственности, устанавливает цели, для которых земля предоставляется на данном виде собственности граждан и юридических лиц Республики Беларусь, порядок такой передачи, основания возникновения и прекращения права частной собственности, систему гарантий и защиты прав земельных собственников.

Для характеристики прав и обязанностей собственников земельных участков следует ознакомиться со статьями 69, 70 и 89 Кодекса о земле.

Основания возникновения права собственности на землю – различные юридические факты. Право частной собственности на землю может возникнуть в результате приватизации, сделок с землей, на основе приобретения права на строение или сооружение, расположенное на обособленном участке. Право частной собственности на землю подлежит прекращению по основаниям, установленным законодательством. Принудительное изъятие земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц Республики Беларусь, осуществляется по решению суда.

Содержание права собственности, в том числе и земельной, как субъективного права традиционно связано с наличием у ее обладателя

правомочий владения, пользования и распоряжения землей. Земельное законодательство устанавливает ряд предписаний, касающихся реализации данных правомочий.

Защита права собственности осуществляется путем: признания земельных прав; установления запрета на вмешательство в деятельность субъектов земельных прав со стороны органов государства и иных лиц; законодательного закрепления четкого перечня случаев прекращения либо ограничения земельных прав со стороны государства и его органов; расширения перечня гарантий защиты земельных прав в случаях их прекращения или ограничения со стороны государства или его органов и др.

Защита права собственности осуществляется способами, установленными Конституцией Республики Беларусь, гражданским законодательством, Кодексом о земле и иными законодательными актами.

Согласно ст. 12 Кодекса о земле к субъектам права частной собственности на землю относятся:

- 1) граждане Республики Беларусь;
- 2) иностранные граждане, лица без гражданства;
- 3) негосударственные юридические лица Республики Беларусь.

В отношении граждан Республики Беларусь как субъектов права частной собственности на землю устанавливается исчерпывающий перечень целей, а в отношении иностранных граждан, лиц без гражданства – также условия приобретения земельного участка в частную собственность. В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные для следующих целей:

- *строительство и (или) обслуживание жилого дома*. В соответствии с Жилищным кодексом жилой дом – здание, в котором более половины площади пола занято жилыми помещениями. Земельный участок для названной цели предоставляется для строительства многоквартирного жилого дома, состоящего из одной квартиры, вход в которую организован с придомовой территории. Жилищным кодексом участок земли, отведенный для строительства и обслуживания жилого дома, определяется как придомовая территория. Право собственности для данной цели может возникать в отношении земельного участка, на котором отсутствует жилой дом (в этом случае гражданин может самостоятельно строить жилой дом собственными силами или подрядным способом, а затем использовать участок для обслуживания этого строения), либо при приобретении уже построенного жилого дома

(в этом случае целью землепользования является обслуживание жилого дома);

- *обслуживание зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме.* Согласно ст. 1 Жилищного кодекса блокированный жилой дом – это жилой дом, состоящий из двух и более квартир, отделенных от друг от друга вертикальной стеной и расположенных непосредственно на земельном участке, вход в каждую из которых организован непосредственно с придомовой территории. В данном случае земельный участок предоставляется только для обслуживания квартиры, уже зарегистрированной как объект недвижимого имущества;

- *ведение личного подсобного хозяйства.* В соответствии с Законом Республики Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-З «О личных подсобных хозяйствах граждан» личное подсобное хозяйство граждан - форма хозяйственно-трудовой деятельности граждан по производству сельскохозяйственной продукции, основанная на использовании земельных участков, находящихся в частной собственности, в пожизненном наследуемом владении, переданных им в аренду для ведения личного подсобного хозяйства. Эта деятельность не является предпринимательской. Указанная цель предполагает использование земельного участка прежде всего для производства сельскохозяйственной продукции, однако землепользователь также имеет право возводить в установленном порядке хозяйственные строения и сооружения, связанные с ведением личного подсобного хозяйства;

- *коллективное садоводство.* В соответствии с Положением о садоводческом товариществе, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 50, коллективное садоводство – осуществляемая с использованием объектов общего пользования товарищества членами товарищества деятельность по выращиванию плодовых, ягодных, овощных, декоративных и иных сельскохозяйственных культур на земельных участках, предоставленных для ведения коллективного садоводства. Коллективное садоводство ведется путем объединения граждан в некоммерческую организацию – садоводческое товарищество. В частную собственность передаются земельные участки, предоставленные для ведения коллективного садоводства членам товарищества – гражданам Республики Беларусь. Законодательство не предусматривает обязательной застройки данного участка, рассматривая это как право граждан, ведущих коллективное садоводство, которые могут ограничиться лишь выращиванием сельскохозяйственных культур;

- *дачное строительство*. Оно может осуществляться гражданами Республики Беларусь в составе дачных кооперативов. Правовой режим земельного участка, предоставляемого в собственность для дачного строительства, имеет много общего с участком для коллективного садоводства, однако данный участок непосредственно предназначен для застройки – строительства дачного домика, к строительству которого предъявляются такие же требования, как и к строительству жилых домов.

Для приобретения иностранными гражданами, лицами без гражданства земельного участка в частную собственность должны выполняться следующие условия:

- земельный участок получен по наследству;
- наследуемый земельный участок принадлежал наследодателю на праве частной собственности;
- иностранные граждане, лица без гражданства, приобретающие земельный участок в собственность, являются родственниками наследодателя. Под родственниками понимаются близкие родственники наследодателя; иные лица, находящиеся в родственной связи с наследодателем, имеющие общих предков до прадеда и прабабки; родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка, внуки супруга (супруги) наследодателя.

Цель использования иностранными гражданами, лицами без гражданства земельного участка на праве частной собственности должна соответствовать той, для которой участок предоставлялся наследодателю.

Кодекс о земле не устанавливает цели, для которых возможно предоставление земельных участков в частную собственность негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь, следовательно, на данном праве им могут быть предоставлены земельные участки для любых целей, связанных с осуществлением хозяйственной и иной деятельности. Субъектом права частной собственности согласно ст. 12 Кодекса Республики Беларусь о земле являются негосударственные юридические лица, которые, исходя из положений Гражданского кодекса, могут быть как коммерческими, так и некоммерческими.

Размер земельных участков, находящихся у граждан на праве частной собственности, ограничен предельными размерами в зависимости от цели землепользования, указанными в ст. 36 Кодекса Республики Беларусь о земле. Размер земельных участков, предоставляемых в собственность юридическим лицам, законодательно не установлен и

определяется проектом отвода земельного участка, который разрабатывается организацией по землеустройству в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, а также с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. Предоставление земельного участка меньше минимального размера, установленного настоящей статьей, может осуществляться только с согласия лица, которому он предоставляется.

В зависимости от формы собственности основаниями возникновения права собственности на землю служат различные юридические факты.

Основания возникновения права частной собственности на землю граждан и негосударственных юридических лиц приведены ниже.

1. *Предоставление земельного участка в собственность, которое осуществляется уполномоченными государственными органами в административном либо аукционном порядке.* Правом принимать решения о предоставлении земельных участков наделены исполнительные комитеты различного уровня, а также при определенных условиях – администрации свободных экономических зон. Распределение компетенции между указанными органами осуществляется с учетом местонахождения земельного участка, цели и субъекта землепользования и предусмотрено п. 1.2 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков». В частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц может быть передан как вновь образованный земельный участок, так и земельный участок, ранее предоставленный им на ином праве (пожизненного наследуемого владения, пользования, аренды). За предоставление земельного участка в частную собственность вносится плата, которая определяется по кадастровой стоимости (при предоставлении в административном порядке) либо по результатам аукционов.

2. *Приобретение земельного участка по сделке.* Перечень сделок по отчуждению земельных участков, установленный ст. 47, 51 Кодекса о земле, является исчерпывающим. При этом граждане могут совершать сделки купли-продажи, дарения, мены, ренты, а юридические лица – только купли-продажи и мены земельных участков. Земельное законодательство предусматривает требования к субъектному составу таких сделок: граждане Республики Беларусь могут приобрести земельный участок лишь у граждан, а негосударственные юридические

лица – у юридических лиц. Приобретение земельного участка по указанному основанию возможно при соблюдении ряда иных требований, предъявляемых к сделкам с землей. 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.

3. *Переход земельного участка по наследству.* По данному основанию право собственности на земельные участки может возникать как у граждан Республики Беларусь, так и у иностранных граждан, лиц без гражданства.

4. *Приобретение права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени.* Данное основание возникновения права собственности предусмотрено ст. 44 Кодекса о земле лишь в отношении граждан Республики Беларусь, у которых отсутствуют документ о предоставлении земельного участка либо документ, удостоверяющий право на земельный участок, или которые используют земельный участок, граница и (или) размер которого не совпадают с границей и (или) размером, указанными в документе о предоставлении земельного участка либо документе, удостоверяющем право на земельный участок. Условием возникновения права на землю является добросовестное, открытое и непрерывное владение земельным участком как своим собственным в течение пятнадцати и более лет, что подтверждается сведениями, внесенными в земельно-кадастровую документацию, либо строительным паспортом и (или) паспортом домовладения и (или) документами об уплате земельного налога. Приобретение земельного участка в частную собственность осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в сложившейся границе и (или) размере, не превышающем предельных размеров, установленных ст. 36 Кодекса о земле. Согласно Закону «О государственной регистрации недвижимого имущества» государственная регистрация возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности осуществляется на основании решения местного исполнительного и распорядительного органа, подтверждающего приобретательную давность, либо судебного постановления об установлении факта приобретательной давности.

5. *Судебное решение, устанавливающее право собственности на землю (ст. 7 Гражданского кодекса).* Земельные участки могут быть приобретены в собственность иностранным государством или между-

народной организацией на основании решения Президента Республики Беларусь с последующим заключением договора о приобретении земельного участка с Советом Министров Республики Беларусь. Условием приобретения права собственности на земельный участок является одновременное предоставление Республике Беларусь в собственность земельного участка на территории этого государства для тех же целей.

Основания прекращения права собственности на землю можно разделить на добровольные и принудительные, а принудительные, в свою очередь, на правомерные и неправомерные.

К основаниям *добровольного* прекращения права собственности на землю относятся:

- добровольное отчуждение земельного участка в собственность Республики Беларусь (ст. 51 Кодекса о земле);
- добровольная передача земельных участков в государственную собственность (ст. 54 Кодекса о земле);
- добровольное отчуждение по сделке (ст. 47, 51 Кодекса о земле).

Основаниями *принудительного* прекращения права собственности на землю являются (ст. 60 Кодекса о земле):

- изъятие земельного участка для государственных нужд;
- ликвидация негосударственного юридического лица Республики Беларусь;
- смерть гражданина и признания наследства выморочным;
- признание земельного участка бесхозяйным;
- признание пустующего жилого дома бесхозяйным и передача его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятие ветхого жилого дома, не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;
- прекращение гражданства Республики Беларусь;
- выбытие или исключение из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива по истечении одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе;
- конфискация земельного участка;
- изъятие земельного участка в случае невыполнения требований, предусмотренных земельным законодательством;
- неуплата земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

- использование земельного участка не по целевому назначению;
- неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет – для несельскохозяйственных целей;

- 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 либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательными актами, не приступили к занятию данного участка;

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

- неосуществление мероприятий по охране земель, указанных в ст. 89 Кодекса о земле;

- несоблюдение наследниками установленного ст. 52 Кодекса о земле срока для обращения за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок;

- неисполнение обеспеченного ипотекой или залогом обязательства (ст. 50 Кодекса о земле);

- для иностранных государств, международных организаций – изъятие аналогичного земельного участка на территории иностранного государства из собственности Республики Беларусь или когда это предусмотрено соответствующим международным договором (ст. 61 Кодекса о земле).

Право частной собственности на землю может быть прекращено по постановлению суда, а в случаях, перечисленных в части первой ст. 61 Кодекса о земле (добровольное отчуждение или передача земельного

участка в государственную собственность; при изъятии для государственных нужд; при ликвидации негосударственного юридического лица; в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным; в случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства; при признании земельного участка бесхозным), – также и по решению исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией.

Основания прекращения права частной собственности на землю и собственности иностранных государств, международных организаций выступают одновременно основаниями возникновения государственной собственности на землю.

Основания прекращения права собственности на землю можно разделить на добровольные и принудительные, а принудительные, в свою очередь, на правомерные и неправомерные.

К основаниям *добровольного* прекращения права собственности на землю относятся:

- добровольное отчуждение земельного участка в собственность Республики Беларусь (ст. 51, 51¹ Кодекса о земле);
- добровольная передача земельных участков в государственную собственность (ст. 54 Кодекса о земле);
- добровольное отчуждение по сделке (ст. 47, 51 Кодекса о земле).

Основаниями *принудительного* прекращения права собственности на землю являются (ст. 60 Кодекса о земле):

- изъятие земельного участка для государственных нужд;
- ликвидация негосударственного юридического лица Республики Беларусь;
- смерть гражданина и признание наследства выморочным;
- признание земельного участка бесхозным;
- признание пустующего жилого дома бесхозным и передача его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятие ветхого жилого дома, не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;
- прекращение гражданства Республики Беларусь;
- выбытие или исключение из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива по истечении одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе;

- конфискация земельного участка;
- изъятие земельного участка в случае невыполнения требований, предусмотренных земельным законодательством:
- неуплата земельного налога по истечении двух налоговых периодов;
- использование земельного участка не по целевому назначению;
- неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет – для не-сельскохозяйственных целей;
- 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 либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательными актами, не приступили к занятию данного участка;
- если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев либо в течение иного срока, установленного в соответствии со ст. 57 Кодекса о земле, после разрушения капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или возведению нового;
- неосуществление мероприятий по охране земель, указанных в ст. 89 Кодекса о земле;
- несоблюдение наследниками установленного ст. 52 Кодекса о земле срока для обращения за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок;
- неисполнение обеспеченного ипотекой или залогом обязательства (ст. 50 Кодекса о земле);
- для иностранных государств, международных организаций – изъятие аналогичного земельного участка на территории иностранного государства из собственности Республики Беларусь или когда это

предусмотрено соответствующим международным договором (ст. 61 Кодекса о земле).

Право частной собственности на землю может быть прекращено по постановлению суда, а в случаях, перечисленных в ст. 61 Кодекса о земле (добровольное отчуждение или передача земельного участка в государственную собственность; при изъятии для государственных нужд; при ликвидации негосударственного юридического лица; в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным; в случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства; при признании земельного участка бесхозным), – также и по решению исполнительного комитета в соответствии с его компетенцией.

Основания прекращения права частной собственности на землю и собственности иностранных государств, международных организаций выступают одновременно основаниями возникновения государственной собственности на землю.

В соответствии со ст. 210 Гражданского Кодекса собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законодательством, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает права и защищаемые законом интересы других лиц. Содержание и объем указанных правомочий зависят от формы и вида собственности на землю.

Граждане, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетам на основании заявлений собственников по решению местного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией, а также гражданам Республики Беларусь либо негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Негосударственные юридические лица Республики Беларусь, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетам на основании заявлений собственников по решению местного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенци-

ей, а также гражданам Республики Беларусь либо негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Отчуждение местным исполнительным комитетам земельных участков, находящихся в частной собственности и предоставленных их собственникам без внесения платы, не производится, за исключением случая, когда земельный участок предоставлен без внесения платы взамен изъятого для государственных нужд. Земельные участки, предоставленные их собственникам без внесения платы, могут быть добровольно переданы в государственную собственность в порядке, предусмотренном ст. 54 Кодекса о земле.

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

Земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства и находящиеся в частной собственности граждан, могут отчуждаться соответствующему исполнительному комитету либо гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в сельском населенном пункте, поселке городского типа или в ином населенном пункте, находящемся на территории соответствующего сельсовета.

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

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

- отчуждения земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями.

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

В пригородных зонах г. Минска и областных центров запрещаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, отчуждение (купля-продажа, мена, дарение) предоставленных в частную собственность для коллективного садоводства земельных участков, в том числе земельных участков, образованных в результате их раздела, слияния, а также отчуждение капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, в том числе на земельных участках, образованных в результате их раздела, слияния, до истечения пяти лет со дня государственной регистрации возникновения прав на такие земельные участки, за исключением отчуждения земельных участков и (или) расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений местным исполнительным комитетам.

Не допускается отчуждение земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, объектов недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), до истечения восьми лет со дня государственной регистрации таких домов, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался. Отчуждение гражданами незавершенных законсервированных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных им как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, не допускается, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался.

При отказе местного исполнительного комитета от приобретения земельных участков, полученных гражданами как состоящими на уче-

те нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, а также объектов недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), отчуждаемых до истечения восьми лет со дня государственной регистрации таких домов, незавершенных законсервированных строений, отчуждение указанного недвижимого имущества осуществляется с разрешения этого исполнительного комитета в исключительных случаях (направление на работу (службу) в другую местность, потеря кормильца в семье, получение I или II группы инвалидности и другие обстоятельства, объективно свидетельствующие о невозможности использования недвижимого имущества) при условии:

- полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался;

- выкупа в частную собственность земельного участка, предоставленного в пожизненное наследуемое владение или аренду, либо внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка сроком на девяносто девять лет, если земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение или аренду на срок менее чем девяносто девять лет, в соответствии с законодательством не может быть приобретен в частную собственность;

- внесения гражданином Республики Беларусь платы в размере 100, 80 или 50 % от кадастровой стоимости земельного участка, если земельный участок был предоставлен в частную собственность соответственно без внесения платы, с внесением платы в размере 20 или 50 % от кадастровой стоимости земельного участка;

- досрочного внесения платы за земельный участок, предоставленный в частную собственность, или платы за право заключения договора аренды земельного участка, предоставленного в аренду на девяносто девять лет, если землепользователю предоставлялась рассрочка их внесения.

Внесение платы за земельный участок (за право заключения договора аренды земельного участка) в соответствии с ч. 2 ст. 51¹ осуществляется без предоставления рассрочки ее внесения. При этом ранее внесенная плата (сумма внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка подлежит зачету.

Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности, в государственную собственность производится безвозмездно.

Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, в государственную собственность производится на основании их заявлений по решению Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией.

Добровольная передача земельных участков, находящихся в частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, в государственную собственность производится на основании их заявлений по решению областного, Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией.

Содержание права частной собственности на землю представляет собой права и обязанности собственников, которые изложены в ст. 69, 70 и 89 Кодекса о земле.

Земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости, действующей на дату подачи ими заявления о предоставлении земельного участка в частную собственность, исходя из официального курса доллара США к белорусскому рублю, установленного Национальным банком Республики Беларусь на дату подачи такого заявления, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

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

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

Пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. Формами платы за пользование земельными участками являются земельный налог или арендная плата.

За пользование земельными участками, находящимися в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании, уплачивается земельный налог в соответствии с налоговым законодательством.

Нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства. Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом.

Решения государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства, в том числе решения об отказе в предоставлении земельных участков, а также иные действия (бездействие) этих органов могут быть обжалованы в вышестоящие государственные органы и (или) в суд. Решения государственных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательными актами.

Самовольным занятием земельного участка является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением случаев использования по целевому назначению гражданами земельных участков, предоставленных им до 1 января 1999 года для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства, строительства и эксплуатации индивидуального гаража для хранения транспортного средства, сведения о которых внесены в земельно-кадастровую документацию, случая, предусмотренного ст. 44 Кодекса о земле, а также иных случаев использования по целевому назначению земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, предусмотренных актами Президента Республики Беларусь, решениями иных государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

Самовольно занятый земельный участок возвращается по его принадлежности в порядке, предусмотренном ч. 3 ст. 72 Кодекса о земле, без возмещения лицу затрат, произведенных им за время незаконного использования. Приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние, а также снос возведенных на нем строений производятся за счет лица, самовольно занявшего земельный участок.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится на основании решения Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятого в соответствии с его компетенцией, о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением сроков выполнения этих действий.

В случае отказа лица, самовольно занявшего земельный участок, выполнить решение соответствующего исполнительного комитета, снос самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние осуществляются исполнительным комитетом.

Взыскание затрат на осуществление возврата самовольно занятого земельного участка, сноса самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в судебном порядке.

При изъятии земельных участков для государственных нужд землепользователям возмещаются убытки в соответствии со ст. 75 Кодекса о земле, а также осуществляется выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности. Кроме возмещения убытков землепользователям государственными органами, осуществляющими государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей (в том числе обусловленных градостроительными проектами, генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов, утвержденными в соответствии с законодательством) и волеизъявления землепользователей могут быть предоставлены равноценные земельные участки.

Если иное не определено Президентом Республики Беларусь, выкуп земельного участка для государственных нужд производится в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, по его кадастровой стоимости на дату выкупа, за исключением выкупа земельного участка, приобретенного в установленном порядке в собственность по результатам аукциона по продаже земельных участков в частную собственность. В этом случае собственнику возмещается стоимость приобретенного по результатам аукциона земельного участка с учетом инфляции, но не ниже его кадастровой стоимости на дату выкупа.

Изменение границ административно-территориальных и территориальных единиц не влечет за собой прекращения прав, изменения вида вещных прав на земельные участки, ранее предоставленные землепользователям, и не является основанием для изменения размеров земельных участков, на которые выданы документы, удостоверяющие право на земельные участки.

Убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти убытки. Определение размеров убытков, причиненных землепользователям, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Возмещение убытков производится лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается без изъятия земельных участков строительство подземных линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, связи и других сооружений), осуществляемое в срок до полутора лет, а также лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Данные нормы применяются с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них многоквартирных, блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений при них или многоквартирных жилых домов.

Темы рефератов

1. Методы и способы защиты права частной собственности.
2. Основания прекращения права частной собственности.
3. Сравнительный анализ права частной собственности на землю в Республике Беларусь и других странах.

Контрольные вопросы

1. Кто может быть субъектом права частной собственности на землю?
2. Из каких категорий земель допускается приобретение земельных участков в частную собственность граждан Республики Беларусь?
3. Для каких целей и каких размеров земельные участки могут находиться в частной собственности гражданина Республики Беларусь?
4. Вправе ли иностранные граждане и лица без гражданства приобретать земельные участки в частную собственность на территории Республики Беларусь?
5. Какие формы и способы защиты права собственности на землю допускает действующее законодательство Республики Беларусь?

Тест

1. *В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле земельные участки предоставляются гражданам:*
 - а) в частную собственность;
 - б) коммунальную собственность;
 - в) аренду;
 - г) все ответы верны.
2. *Укажите субъектов права частной собственности на землю в Республике Беларусь:*
 - а) граждане Республики Беларусь;
 - б) негосударственные юридические лица Республики Беларусь;
 - в) государственные юридические лица Республики Беларусь;
 - г) иностранные юридические лица.
3. *В частной собственности гражданина Республики Беларусь могут находиться следующие земельные участки:*
 - а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
 - б) ведения личного подсобного хозяйства;
 - в) ведения коллективного садоводства;
 - г) обслуживания квартиры в блокированном жилом доме.
4. *Укажите основания прекращения права частной собственности на землю:*
 - а) изъятие земельного участка для государственных нужд;
 - б) ликвидация негосударственного юридического лица, которому земельный участок передан в собственность;

в) добровольная передача земельных участков в государственную собственность;

г) все варианты верны.

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

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

б) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь;

в) суд;

г) Президент Республики Беларусь.

Ответы на тест: 1 – а, в; 2 – а, б; 3 – б, г; 4 – г; 5 – в.

Задачи

Задача 1. После смерти Семенова В. В. его сын Семенов А. В. получил в наследство жилой дом, расположенный на земельном участке размером 0,16 га. Как выяснилось впоследствии, земельный участок за наследодателем в установленном порядке не был закреплен, хотя он пользовался им в течение 17 лет и все эти годы платил земельный налог. Сельский исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка принял решение об изъятии у Семенова А. В. части незаконно используемого земельного участка (0,06 га). Семенов А. В. обратился с иском в суд об отмене решения сельского исполнительного комитета и о признании за ним права на земельный участок, так как его семья длительное время использует его добросовестно и открыто как свой.

Правомерно ли решение сельского исполнительного комитета об изъятии части земельного участка у Семенова А. В.?

На каком праве может быть закреплен за Семеновым А. В. земельный участок с учетом длительности его использования?

Задача 2. В сельский исполнительный и распорядительный орган с просьбой о предоставлении земельных участков для строительства жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства обратились: механизатор СПК, два учителя, врач, пенсионер Министерства обороны, постоянно проживающий в городе.

Разъясните порядок, условия предоставления и размеры земельных участков, которые могут быть им предоставлены.

Задача 3. Решением районного исполнительного комитета из частной собственности гражданина Котикова Н. П. был изъят земельный

участок, предназначенный для строительства и обслуживания жилого дома. В решении, в частности, указывалось следующее: Котиков Н. П. купил незастроенный земельный участок в 2001 году, до настоящего времени к застройке не приступил, участок им не обрабатывался, зарос кустарником и сорняками, вид участка портит эстетический вид улицы.

Законно ли решение районного исполнительного комитета?

Изложите правовой механизм изъятия земельного участка в данной ситуации.

Задача 4. Какие из следующих земельных участков может приобрести в частную собственность гражданин Соколов П. С., постоянно проживающий (зарегистрированный по месту жительства) в г. Минске:

1) для строительства и обслуживания жилого дома в г. Минске площадью 0,08 га;

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

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

4) ведения крестьянского хозяйства площадью 50 га;

5) огородничества площадью 0,04 га;

6) дачного строительства площадью 0,07 га;

7) строительства гаража площадью 0,01 га?

Задача 5. Представители ОАО «Калибр» обратились в районный исполнительный комитет с заявлением о предоставлении земельного участка площадью 1 га в частную собственность для строительства завода по сборке сельскохозяйственной техники. Райисполком отказал в приобретении данного участка в собственность, мотивируя нецелесообразность размещения такого производства на землях своего района. Представители ОАО «Калибр» обратились в юридическую консультацию за разъяснениями.

Проанализируйте ситуацию.

Задача 6. В 2002 году на основании решения сельского исполнительного комитета Тарасов П. М. получил земельный участок площадью 0,25 га для ведения личного подсобного хозяйства. Спустя 15 лет земли данного населенного пункта были включены в состав земель города.

Изменится ли правовой режим земельного участка Тарасова П. М.?

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1–7, 9; доп. лит.: 1–15, 19–23, 29, 30; НПА: 1–7, 9, 10, 12, 14, 6, 17, 19–22, 24, 27, 29].

Тема 6. СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ И ПРАВАМИ НА НИХ

Сделка представляет собой действие, направленное на возникновение определенного юридического результата, дозволенное нормами права. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки и переходить по наследству в соответствии с гражданским законодательством с учетом ограничений, установленных Кодексом о земле, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Сделки с землей имеют ряд особенностей, основными из которых являются следующие. Во-первых, сделки с землей должны быть заключены в письменной форме, нотариально удостоверены и зарегистрированы государственным органом. Во-вторых, предмет договора выступает земельный участок. В-третьих, в процессе совершения сделки не меняется целевое назначение участка. В-четвертых, при совершении сделок с землей важно учитывать природоохранные требования, предъявляемые к использованию земли как объекта окружающей среды.

Существуют следующие признаки сделки:

1. Единство воли и волеизъявления.
2. Сделка носит правомерный характер (правомерность означает, что юридические права субъектов земельных правоотношений порождаются лишь действиями в полной мере соответствующими нормам и принципам права).
3. Сделка – это действие, специально направленное на достижение тех или иных юридических последствий.

Договоры купли-продажи земли подчиняются общим правилам, установленным для купли-продажи вообще. Но при этом существуют особенности, которые могут быть обусловлены объемом прав на земельный участок продавца, ценой недвижимости, целью использования земли и другими факторами. Договор купли-продажи земельного участка должен содержать следующие сведения: стороны сделки, предмет сделки, указание на документы, подтверждающие право собственности продавца земли, наличие или отсутствие обременений, лежащих на земельном участке, цена сделки, отсутствие иных договоров по отчуждению данного земельного участка и другие условия.

К договору прилагается план земельного участка. С момента регистрации право собственности продавца прекращается и возникает право собственности покупателя.

Предметом договора мены может быть как сам земельный участок, так и недвижимость, расположенная на земельном участке, принадлежащем гражданину на праве частной собственности. В договоре мены вместо уплаты цены покупаемой земли покупатель взамен приобретенного предоставляет другой земельный участок.

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

Предметом залога земельные участки могут являться только в качестве материального обеспечения своевременного возврата банковского кредита. Залог земли и зданий (сооружений) называется ипотекой. Наибольшую сложность представляет вопрос о соотношении залога земельного участка с залогом находящихся на нем зданий и сооружений. Право аренды земельных участков может являться предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком.

Земельный сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком, условия установления и прекращения которого определены в ст. 45, 65 Кодекса о земле.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежащий ему земельный участок переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. Наследование земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе в соответствии с Гражданским Кодексом. Обычно земельный участок переходит по наследству вместе с домом (дачей), но может представлять и самостоятельную ценность. Участок может быть разделен между несколькими наследниками. Кроме того, следует различать переход по наследству земельного участка, находящегося в собственности гражданина, и право пожизненного наследуемого владения землей.

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 восемна-

дцати 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 земельный 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, данные лица вправе требовать от наследников капитальных строений выплаты компенсации, размер которой устанавливается по соглашению сторон. При недостижении соглашения денежная компенсация, равная кадастровой стоимости земельного участка либо доли в праве на этот земельный участок на момент открытия наследства, выплачивается указанным лицам в соответствии с постановлением суда.

При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты к приобретателям этих строений переходят права, ограничения (обременения) прав на земельные участки, на которых они расположены. При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках или долей в праве на данные объекты, к их приобретателям переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды земельного участка на оставшийся срок аренды соответствующего земельного участка. При реорганизации юридического лица, у которого земельный участок находится в частной собственности либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам) в соответствии с передаточным актом или разделительным балансом переходит право частной собственности либо аренды на земельный участок.

Темы рефератов

1. Правовое регулирование купли-продажи и обмена земельными участками.

2. Дарение земельных участков.
3. Правовые основания залога земельных участков.
4. Особенности наследования земельных участков.
5. Признание сделок с земельными участками и правами на них недействительными.

Контрольные вопросы

1. Назвать признаки сделки с земельным участком.
2. Перечислить основания, по которым классифицируются сделки.
3. Перечислить основания признания сделок с земельными участками недействительными. Какие сделки с земельными участками являются оспоримыми и ничтожными?
4. Назвать правовые последствия несоблюдения формы сделки с земельными участками.
5. Какие сделки относятся к сделкам с земельными участками и к сделкам с правами на земельные участки?
6. Является ли сделкой с земельным участком раздел земельного участка?
7. Вправе ли юридическое лицо быть наследником земельного участка по завещанию?

Тест

1. *С земельными участками, находящимися в частной собственности гражданина Республики Беларусь, допустимо совершать следующие сделки:*

- а) куплю-продажу, мену;
- б) дарение;
- в) аренду;
- г) внесение в качестве вклада в уставной фонд создаваемого юридического лица.

2. *Заключению сделки по отчуждению земельного участка, находящегося в частной собственности, могут препятствовать следующие причины:*

- а) наличие земельного спора по участку;
- б) наличие запрета на отчуждение земельного участка;
- в) отсутствие внешнего ограждения земельного участка;
- г) наличие задолженности по платежам в бюджет.

3. Покупателем земельного участка, находящегося в частной собственности гражданина Республики Беларусь, может быть:

- а) любое физическое лицо;
- б) Совет Министров Республики Беларусь;
- в) гражданин Республики Беларусь;
- г) местный исполнительный комитет.

4. Допускается ли изменение целевого назначения земельного участка при заключении сделки по его отчуждению:

- а) нет;
- б) да, по соглашению сторон;
- в) да, с согласия местного исполнительного комитета;
- г) да, с согласия Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

5. В каких случаях допускается отчуждение находящихся в частной собственности граждан земельных участков до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения:

- а) в любых случаях;
- б) в случае продажи близким родственникам;
- в) в случае дарения близким родственникам;
- г) в случаях одновременного отчуждения незавершенных строительством законсервированных капитальных строений.

Ответ на тесты: 1 – а–в; 2 – а, б, г; 3 – в, г; 4 – а; 5 – в, г.

Задачи

Задача 1. После смерти гражданина Соломатина В. И. его трое детей обратились в нотариальную контору за выдачей свидетельства о праве на наследство на жилой дом, расположенный в поселке Стрелковка, и земельный участок площадью 0,4 га. Нотариус выдал свидетельство о праве на наследство на жилой дом, а в оформлении за наследниками права на земельный участок отказал. Свой отказ он мотивировал тем, что Соломатин В. И. хотя и внес полностью плату за земельный участок, но процедура оформления его в частную собственность не была завершена.

Правомерны ли действия нотариуса? Решите дело.

Задача 2. Васильеву В. В., бывшему члену СПК, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства было предоставлено 60 га сельскохозяйственных земель. Однако в течение двух лет он не приступил

к производственно-хозяйственной деятельности, а затем решил подарить этот земельный участок своему брату. Нотариус отказался удостоверить данную сделку.

Правомерны ли действия нотариуса?

Задача 3. Гражданка Республики Беларусь Петрова А. Р. постоянно проживает в г. Минске (имеет соответствующую регистрацию). Ее мать проживала в деревне Новоселки и имела в частной собственности земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства общей площадью 0,70 га, а также жилой дом.

Может ли Петрова А. Р. унаследовать данное имущество?

Как будет решаться вопрос о наследовании, если Петрова А. Р. имеет родную сестру, которая постоянно проживает в данной деревне?

Задача 4. Романов А. И., житель деревни Петровка Гродненского района, имеет в частной собственности земельный участок размером 0,50 га, который был предоставлен для нужд личного подсобного хозяйства.

Романов А. И. решил продать свой земельный участок гражданину Иванистову Ф. М., жителю г. Гродно. Иванистов Ф. М. приобретал земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома и подсобных построек с целью создания условий для производства строительных материалов из местного сырья.

Между Иванистовым Ф. М. и Романовым А. И. был заключен договор купли-продажи земельного участка, однако нотариус в удостоверении договора отказал.

Правильно ли поступил нотариус?

Задача 5. Сафронов Е. М. прекратил ведение крестьянского (фермерского) хозяйства и продал земельный участок вместе с другим имуществом Свиридову В. И. Свиридов В. И. обратился в районный исполнительный комитет с просьбой зарегистрировать его в качестве нового главы фермерского хозяйства. Районный исполнительный комитет не только отказал Свиридову В. И. в его просьбе, но и предупредил его, что сделка, совершенная между ним и Сафроновым Е. М., является незаконной и она должна быть расторгнута. Обоснована ли реакция райисполкома в ответ на просьбу Свиридова В. И.?

Вправе ли фермер продать свой земельный участок и иное имущество другому лицу для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Если да, то, в каком порядке может осуществляться такая сделка, и какие условия при этом должны быть соблюдены?

Задача 6. Юрский А. Б., проживающий в городском поселке Березовка, и Коршунов Р. Т., живущий в сельском населенном пункте, решили обменяться жилыми домами. В договор мены они просили включить пункт и об обмене земельными участками 0,06 га на 0,25 га. Однако в регистрации данной сделки им было отказано.

Как разрешить вопрос о мене земельными участками между сторонами? Как юридически оформляется сделка мены с земельными участками?

Задача 7. Гражданин Самсонов А. А. продал гражданину Никифорову С. М. принадлежащий ему на правах пользования земельный участок, предоставленный для ведения коллективного садоводства, площадью 0,06 га за 3 тыс. руб. Из этой суммы 500 руб. было уплачено за яблони и другие многолетние насаждения, 1,5 тыс. руб. – за строение, расположенное на участке, 1 тыс. руб. – за удобное местоположение данного участка по отношению к транспортным магистралям, ведущим в город.

При совершении сделки Никифоров С. М. уплатил 50 % названной суммы, а на остальную часть выдал расписку, обязуясь произвести окончательный расчет в течение месяца. Ввиду того, что покупатель неоднократно в течение года переносил сроки окончательного расчета по совершенной сделке, Самсонов А. А. предъявил в суд иск о взыскании с Никифорова С. М. 1,5 тыс. руб. долга.

Суд, указав на незаконность платы за удобное местоположение участка, удовлетворил иск на сумму 500 руб.

Приведите анализ законности решения суда по данному вопросу.

Задача 8. Решением Борисовского районного исполнительного комитета ОАО «Вектор» был предоставлен в аренду земельный участок площадью 3 га для размещения производства по изготовлению газосиликатных блоков. Однако часть земли ОАО «Вектор» не использовало, оно решило сдать его в субаренду ЧУП «Омега». Между ОАО «Вектор» и ЧУП «Омега» был заключен договор субаренды участка площадью 0,50 га сроком на 5 лет.

Борисовский районный исполнительный комитет обратился в суд с иском о признании недействительным факта ничтожности договора субаренды и применении последствий его недействительности, поскольку исполком своего согласия на субаренду не давал.

Разрешите спор.

Является ли сделка, заключенная между ОАО «Вектор» и ЧУП «Омега», ничтожной или оспоримой?

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1, 3, 5, 6, 9; доп. лит.: 5, 8, 11–15, 18–23, 26, 30; НПА: 1–3, 5, 10–14, 17, 19, 20, 23–25, 28, 29].

Т е м а 7. ПРАВО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Вещными правами наряду с правом собственности являются право пожизненного наследуемого владения и право постоянного пользования земельными участками.

Право землепользования базируется на двух основных правомочиях: владения и пользования землей. В соответствии со ст. 3 Кодекса Республики Беларусь о земле земельные участки предоставляются в постоянное или временное пользование. Постоянным признается пользование земельным участком без заранее установленного срока. Временное пользование по общему правилу определяется решением государственного органа на определенный срок.

Субъектами права постоянного пользования земельными участками могут быть только юридические лица Республики Беларусь. На праве постоянного пользования у юридических лиц Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу Кодекса о земле, земельные участки, право постоянного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь.

Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

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

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

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

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

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

религиозным организациям – для строительства и (или) обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епар-

хиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

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

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

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

юридическим лицам Республики Беларусь – для реконструкции существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется изменение целевого назначения и (или) размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

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

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

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

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

На праве временного пользования у граждан, юридических лиц Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу Кодекса о земле, а также у юридических лиц Республики Беларусь – земельные участки, право временного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь.

Во временное пользование земельные участки могут предоставляться: государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) – для осуществления ими своих задач и функций, предусмотренных законодательством;

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

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

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

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

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

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

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

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

юридическим лицам Республики Беларусь – для реконструкции существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется изменение целевого назначения и (или) размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

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

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

сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющим предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, выручка от ее реализации у которых составляет не менее 50 % общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям – для строительства и (или) обслуживания жилых домов, обслуживания квартир в блокированных жилых домах для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения агроэкотуристов, – на срок до десяти лет, если иное не предусмотрено Кодексом о земле и иными законодательными актами;

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

для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовой территории могут предоставляться во временное пользование Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией собствен-

никам транспортных средств – гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах и являющимся:

инвалидами I и II группы;

инвалидами с нарушением опорно-двигательного аппарата;

инвалидами Великой Отечественной войны;

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

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

постоянно проживающими в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах, – на срок до десяти лет;

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

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

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

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.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает землепользователя права владения, пользования и распоряжения земельным участком, равно как и не наделяет этим правом другую сторону. В случае перехода прав на обремененный участок к другому лицу земельный сервитут сохраняется (ст. 269 Гражданского кодекса).

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

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

Общими основаниями принудительного прекращения постоянного или временного пользования земельного участка являются:

- изъятие земельного участка для государственных нужд;
- изъятие земельного участка в случае невыполнения требований, предусмотренных земельным законодательством:
- использование земельного участка не по целевому назначению;
- неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет – для несельскохозяйственных целей;
- 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 либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательными актами, не приступили к занятию данного участка;
- неосуществление мероприятий по охране земель, указанных в ст. 89 Кодекса о земле.

Право постоянного пользования земельным участком также могут быть прекращены:

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

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

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

Право постоянного пользования земельным участком прекращается также в случае ликвидации юридического лица Республики Беларусь, которому предоставлен земельный участок.

Земельный сервитут прекращается по основаниям, перечисленным в ст. 65 Кодекса о земле:

- по истечении срока действия земельного сервитута;
- по соглашению между землепользователем обремененного земельным сервитутом земельного участка и лицом, в интересах которого был установлен земельный сервитут;
- по постановлению суда;

по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами.

Прекращение права пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, по основаниям, предусмотренным Кодексом о земле, производится, если иное не предусмотрено Кодексом о земле, по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, – по решению районного исполнительного комитета.

Решения о прекращении права пользования земельным участком, находящегося в государственной собственности, за нарушение законодательства об охране и использовании земель, если иное не установлено законодательными актами, принимаются исходя из материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа, осуществляющего государственный контроль, землепользователь не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

При прекращении права пользования земельным участком, находящегося в государственной собственности, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет или суд принимают решение о возмещении землепользователем убытков, причиненных в результате нарушения им законодательства об охране и использовании земель.

Определение размеров убытков, причиненных землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, наделены правомочиями *владения* и *пользования землей*, которые осуществляются на условиях и в пределах, установленных земельным законодательством и условиями предоставления земельных участков.

Распоряжаться земельным участком названные субъекты могут только в случаях, предусмотренных земельным законодательством. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, могут распорядиться земельным участком (правом на него) путем добровольного отказа от земельного участка.

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

- самостоятельно осуществлять землепользование;
- собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;
- использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель;

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

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

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

- добровольно отказаться от земельного участка;

- требовать установления или прекращения земельного сервитута.

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

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

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

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

Землепользователи земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хо-

зайства, имеют право на основании решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков одновременно с использованием указанных земельных участков по установленному целевому назначению использовать их с соблюдением законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности без изменения их целевого назначения и без осуществления реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, предпринимательской деятельности.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

Землепользователи обязаны:

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

- осуществлять мероприятия по охране земель, а именно:

- благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

- сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;

- защищать земли от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания, засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения отходами, химическими и радиоактивными веществами, иных вредных воздействий;

- предотвращать зарастание сельскохозяйственных земель древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями) и сорняками;

- сохранять торфяно-болотные почвы при использовании сельскохозяйственных земель, предотвращать процессы минерализации торфяников;

- проводить консервацию деградированных земель, если невозможно восстановить их исходное состояние;

- восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли;

- снимать, сохранять и использовать плодородный слой земель при проведении работ, связанных с добычей полезных ископаемых и строительством;

- своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

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

- не нарушать права иных землепользователей;

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

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

Землепользователи в течение двух месяцев со дня принятия решения о предоставлении им земельных участков или о переходе к созданным в результате реорганизации юридическим лицам прав на земельные участки, находящиеся в постоянном или временном пользовании, на которых отсутствуют зарегистрированные капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, а также со дня подписания документов, выражающих содержание сделок с недвижимым имуществом, или реорганизации юридического лица, влекущих переход к ним права на земельные участки для обслуживания этого имущества, за исключением случаев, указанных в Кодексе о земле, обязаны в установленном порядке обратиться за государственной регистрацией этих земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них.

Сроки выполнения землепользователем условий отвода земельного участка, в том числе обращения за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка, могут быть продлены соответствующими местными исполнительными комитетами путем принятия в установленном порядке решения на основании заявления землепользователя, поданного до истечения срока совершения указанных действий, но не ранее чем за два месяца до их истечения, при наличии уважительной причины, препятствующей выполнению условий отвода (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

В случае принятия регистратором решения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, отказе в совершении регистрационного действия при обращении за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него срок для обращения за государственной регистрацией считается приостановленным с даты подачи

заявления о государственной регистрации до даты принятия решения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, отказе в совершении регистрационного действия.

В случае разрешения в судебном порядке в отношении земельного участка вопросов, препятствующих государственной регистрации этого участка, прав, ограничений (обременений) прав на него или занятию такого участка в соответствии с целью и условиями его предоставления, срок для обращения за государственной регистрацией, срок занятия участка приостанавливаются с даты принятия дела к производству до даты вступления в силу соответствующего судебного постановления.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение шести месяцев, а гражданин в течение одного года со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления.

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

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

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

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют обязанности, предусмотренные настоящей статьёй, пропорционально своим долям в праве собствен-

ности на эти капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, за исключением случая, указанного в Кодексе о земле.

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

Нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства.

Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом.

Решения государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, в том числе решения об отказе в предоставлении земельных участков, а также иные действия (бездействие) этих органов могут быть обжалованы в вышестоящие государственные органы и (или) в суд. Решения государственных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательными актами.

Самовольным занятием земельного участка является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением случаев использования по целевому назначению гражданами земельных участков, предоставленных им до 1 января 1999 года для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства, строительства и эксплуатации индивидуального гаража для хранения транспортного средства, сведения о которых внесены в земельно-кадастровую документацию, случая, предусмотренного ст. 44 Кодекса о земле, а также иных случаев использования по целевому назначению земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, предусмотренных актами Президента Республики Беларусь, решениями иных государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

Самовольно занятый земельный участок возвращается по его принадлежности, без возмещения лицу затрат, произведенных им за время незаконного использования. Приведение земельного участка в пригод-

ное для использования по целевому назначению состояние, а также снос возведенных на нем строений производятся за счет лица, самовольно занявшего земельный участок.

Возврат самовольно занятого земельного участка производится на основании решения Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета, принятого в соответствии с его компетенцией, о возврате самовольно занятого земельного участка, сносе самовольной постройки и приведении земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние с определением сроков выполнения этих действий.

В случае отказа лица, самовольно занявшего земельный участок, выполнить решение соответствующего исполнительного комитета, снос самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние осуществляются исполнительным комитетом.

Взыскание затрат на осуществление возврата самовольно занятого земельного участка, сноса самовольной постройки и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в судебном порядке.

Темы рефератов

1. Место и роль права землепользования в нормативных правовых актах земельного законодательства.
2. Право постоянного пользования земельными участками в системе вещных прав на землю.
3. Порядок установления и прекращения земельно-правового сервитута.
4. Гарантии прав лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

Контрольные вопросы

1. К какой категории прав – вещных или обязательственных – относятся право постоянного пользования, право временного пользования земельными участками?
2. Для каких целей земельные участки могут предоставить во временное пользование?
3. Допускается ли предоставление служебных земельных наделов после 1 января 2009 года?

4. Какие способы, средства и формы защиты прав землепользователей допускает действующее законодательство? Какие из них, на ваш взгляд, являются наиболее эффективными?

Тест

1. *Под правом землепользования в объективном смысле понимается:*

- а) институт земельного права, состоящий из правовых норм, регулирующих отношения по землевладению;
- б) институт земельного права, содержащий правовые нормы, регулирующие общественные отношения в области использования земель;
- в) система норм, регулирующих общественные отношения по поводу земли в целях обеспечения в интересах настоящего и будущих поколений научно обоснованного, рационального использования и охраны земель, создания условий повышения их эффективности, укрепления законности в области земельных отношений;

г) все ответы верны.

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

- а) самостоятельно осуществлять землепользование;
- б) требовать установления или прекращения земельного сервитута;
- в) проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты;
- г) все ответы верны.

3. *В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле не относится к обязанностям землепользователей:*

- а) использование земельных участков, а также расположенных на них строений независимо от их целевого назначения;
- б) осуществление мероприятий по охране земель;
- в) своевременный взнос оплаты за пользование земельными участками;
- г) осуществление благоустройства земельных участков.

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

- а) с момента достижения сторонами соглашения;
- б) с момента предоставления земельного участка;
- в) с момента государственной регистрации их возникновения, перехода и прекращения;
- г) с момента получения правоудостоверяющих документов на земельный участок.

5. Укажите основания прекращения права постоянного пользования земельным участком:

- а) добровольный отказ от земельного участка;
- б) конфискация земельного участка;
- в) истечение срока, на который был предоставлен земельный участок;
- г) изъятие земельного участка для государственных нужд.

Ответы на тест: 1 – в; 2 – г; 3 – а; 4 – в; 5 – а, г.

Задачи

Задача 1. Жители районного центра, имеющие земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома в размере 0,15 га, обращаются в райисполком по вопросу предоставления земельных участков для огородничества и выпаса сельскохозяйственных животных, находящихся в личной собственности.

В каком порядке необходимо произвести решение этого вопроса?

Задача 2. В городе Слуцке Савельев П. К. купил у Рыжова Р. И. жилой дом, расположенный на земельном участке площадью 0,17 га. Сосед Савельева П. К. Лисов А. А., считая, что единственным основанием возникновения права землевладения в Республике Беларусь является предоставление земли органами государства, обратился к районному прокурору с заявлением о привлечении Савельева П. К. к ответственности. Кроме того, в заявлении, поданном Лисовым А. А. в райисполком, он попросил изъять у Савельева П. К. часть участка и предоставить его ему в пользование, поскольку площадь его приусадебного участка составляет 0,06 га.

Какой ответ следует дать Лисову А. А.?

Задача 3. Семья Васильева П. П. прожила в сельской местности 10 лет, в течение которых пользовалась земельным участком площадью 0,10 га для выращивания картофеля и овощей. Получив квартиру в городе, члены семьи желают и в дальнейшем пользоваться своим земельным участком.

Имеет ли семья Васильева П. П. право пользоваться прежним земельным участком?

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1–6, 9; доп. лит.: 6–9, 11–13, 15–23, 25, 30; НПА: 1–9, 11–14, 16, 18, 19, 24, 27, 29].

Т е м а 8. ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства об охране и использовании земель.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства.

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

Граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности, могут являться арендодателями этих земельных участков при условии сохранения их целевого назначения и с учетом ограничений, установленных Кодексом о земле. Передача в аренду земельных участков, предоставленных в частную собственность для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), запрещается, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения).

Основанием возникновения права аренды земельных участков служит договор. По договору аренды арендодатель обязуется предо-

ставить арендатору земельный участок за плату во временное пользование. При заключении договора аренды земельного участка должны соблюдаться условия совершения сделок с земельными участками, предусмотренные ст. 47 Кодекса о земле и иными законодательными актами.

Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений). Предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок. Срок аренды земельного участка не должен превышать девяносто девяти лет. Срок аренды земельного участка, предоставленного для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).

Объектом договора аренды может быть индивидуально определенный земельный участок, т. е. имеющий границу и целевое назначение, зарегистрированный в установленном порядке. При этом земельное законодательство не содержит ограничений относительно возможности передачи нескольких земельных участков по одному договору аренды.

Договор аренды земельного участка является возмездным. За пользование земельным участком взимается арендная плата в размере, определяемом договором. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, определяется на основе базовых ставок ежегодной арендной платы.

На земельных участках, находящихся в государственной собственности и предоставленных в аренду, допускаются строительство капитальных строений (зданий, сооружений), создание древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений арендаторами, если это соответствует целевому назначению этих земельных участков и условиям их предоставления в аренду, указанным в решениях государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в об-

ласти использования и охраны земель, и договорах аренды земельных участков.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, с расположенными на них жилыми домами, зарегистрированными организациями по государственной регистрации квартирами в блокированных жилых домах, дачами, садовыми домиками, иными капитальными строениями (зданиями, сооружениями) 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.

Не допускается изменение вида вещного права на земельные участки, находящиеся у граждан Республики Беларусь в аренде с внесением платы за право заключения договора аренды, на право пожизненного наследуемого владения в отношении земельных участков, предназначенных для:

- коллективного садоводства;
- строительства и (или) обслуживания жилых домов (за исключением земельных участков, принадлежащих гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий).

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, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами до приобретения наследниками дееспособности в полном объеме.

Типовая форма договора аренды земельного участка утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее одного года, не подлежит государственной регистрации.

За пользование земельными участками, находящимися в аренде, уплачивается арендная плата.

Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяется договором аренды земельного участка.

Порядок взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, устанавливается Президентом Республики Беларусь.

Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в аренду по результатам аукционов, либо в административном порядке. Законодательство предусматривает проведение трех видов аукционов, по результатам которых может быть заключен договор аренды (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462):

- на право заключения договоров аренды земельных участков;
- по продаже объектов государственной собственности и на право заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества;
- с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) в г. Минске и областных центрах.

Без проведения аукциона земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в аренду субъектам и для целей, предусмотренных п. 6 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков». Эти субъекты освобождаются от внесения платы за право заключения договоров аренды земельных участков, находящиеся в государственной собственности, либо вносят ее по кадастровой стоимости.

В соответствии со ст. 70 Кодекса о земле по истечении срока договора аренды арендатор обязан вернуть предоставленные ему земельные участки, либо своевременно обратиться за продлением договора.

Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренным гражданским законодательством или договором аренды. Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается также в случае изъятия земельного участка для государственных нужд, а также в случаях, указанных в ст. 60 Кодекса о земле.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права аренды (субаренды) земельного участка.

Прекращение права аренды земельного участка влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды.

Кодекс о земле, принятый в 2008 году, впервые урегулировал вопросы предоставления земельного участка в *субаренду*. Субаренда мо-

жет рассматриваться как вторичное землепользование, предоставляемое первичным землепользователем – арендатором земельного участка. Исходя из этого, определяется круг субъектов и условия договора субаренды. Арендатор вправе передавать арендованный земельный участок в субаренду при соблюдении следующих условий:

- осуществлена оплата права заключения договоров аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;
- сохранено целевое назначение земельного участка;
- получено согласие арендодателя в отношении земельного участка, находящегося в частной собственности;
- срок субаренды не превышает срока договора аренды.

Темы рефератов

1. Арендная плата за земельные участки.
2. Структура и содержание договора аренды земельного участка.
3. Ответственность сторон в договоре аренды земельного участка.
4. Расторжение договора аренды земельного участка в одностороннем порядке.
5. Особенности аренды земельного участка по законодательству Республики Беларусь.

Контрольные вопросы

1. Перечислите основания для досрочного расторжения договора аренды земельного участка по требованию арендодателя и по требованию арендатора.
2. Имеет ли арендатор земельного участка преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок?
3. Основные пункты договора аренды земельного участка.
4. Каковы права и обязанности сторон в договоре аренды земельного участка?
5. Основные условия для передачи земельного участка в субаренду.

Тест

1. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий:

- а) 99 лет;
- б) 10 лет;
- в) 15 лет;
- г) 49 лет.

2. Договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок не менее:

- а) 49 лет;
- б) 10 лет;
- в) 15 лет;
- г) 99 лет.

3. На какой срок земельный участок может быть сдан в аренду законным представителем несовершеннолетнего, если последний получил землю в собственность в порядке наследования:

- а) на 1 год;
- б) такой срок законом не определен;
- в) на срок до достижения наследником совершеннолетия;
- г) правильный ответ отсутствует.

4. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу:

- а) вправе, если это предусмотрено договором аренды;
- б) вправе, при условии уведомления об этом собственника;
- в) вправе, при наличии согласия собственника;
- г) не вправе.

5. Арендаторами по договору аренды земли не могут выступать:

- а) физические лица;
- б) юридические лица;
- в) иностранные граждане;
- г) арендаторами могут выступать все вышеперечисленные субъекты.

Ответы на тест: 1 – а; 2 – б; 3 – в; 4 – в; 5 – г.

Задачи

Задача 1. СПК «Правда» передал плодоконсервному заводу по договору аренды сроком на 3 года 20 га луговых земель. За это завод обязался бесплатно обеспечить СПК строительными материалами, требующимися для строительства коровника на 60 голов сельскохозяйственных животных. В первый же год после уборки сена завод поставил СПК кирпич, оказавшийся излишним при строительстве производственного цеха, однако кооператив отказался принять кирпич, так

как около половины его оказалось битым. В связи с тем, что завод не стал заменять битый кирпич, СПК обратился в суд с иском о расторжении договора аренды и передаче кооперативу всего сена, скошенного заводом на землях, закрепленных за СПК.

Проведите анализ возникшей конфликтной ситуации. Является ли правомерным указанный договор?

Задача 2. Собственник земли Бобров А. А. сдал в аренду Титову В. А. земельный участок площадью 0,2 га вместе с домом для ведения личного подсобного хозяйства сроком на 5 лет. Бобровым А. А. участок использовался в качестве огорода для выращивания картофеля и овощей. Возможность возведения арендатором других построек, а также иного вида использования участка, договором не оговаривалась. Занявшись разведением сельскохозяйственных животных, Титов В. А. построил 2 сарая для хранения кормов и содержания сельскохозяйственных животных, а остальную площадь использовал для производства кормов. Арендодатель заявил арендатору протест по поводу такого использования участка, мотивируя это тем, что это не было предусмотрено в договоре аренды, и угрожал расторжением договора. Полагая, что он может использовать участок по своему усмотрению в пределах целевого назначения и, ссылаясь на то, что договор аренды не содержит никаких ограничений в этом отношении, Титов В. А. обратился с жалобой в суд.

Каким должно быть решение суда?

Задача 3. Собственник земли Иванов И. И. предоставил Петрову П. П. 0,02 га земли в аренду сроком на 4 года. В договоре аренды была установлена фиксированная арендная плата за весь срок аренды. Через 2 года Иванов И. И. потребовал пересмотра размера арендной платы в связи с инфляцией, угрожая расторжением договора. От пересмотра арендной платы Петров П. П. отказался на том основании, что это не предусмотрено условиями договора. За разрешением данного вопроса арендатор и арендодатель обратились в суд.

Каким должно быть решение суда?

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

Петров П. П. обязался ежемесячно выплачивать Иванову И. И. арендную плату, эквивалентную 50 долл. США по курсу Националь-

ного банка Республики Беларусь на день оплаты, и, кроме того, ежегодно передавать Иванову И. И. 20 % урожая, собранного с арендованной земли.

Действителен ли договор аренды?

Задача 5. Представители ОАО «Альфа» обратились в Минский областной исполнительный комитет с просьбой о предоставлении в аренду сроком на 99 лет земельного участка площадью 3 га возле деревни Лошница для размещения кирпичного завода. Облисполком не возражал против предоставления участка и заключил договор аренды земельного участка с ОАО «Альфа».

Договор был представлен на государственную регистрацию.

Действителен ли данный договор аренды?

Задача 6. Гражданин Петров П. П. в 1998 году приобрел в частную собственность для строительства и обслуживания жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства расположенный в деревне Осиновка земельный участок площадью 0,55 га, из которых под строительство и обслуживание жилого дома отведено 0,25 га. В 2000 году Петров П. П. завершил строительство жилого дома.

В связи с тем, что Петров П. П. самостоятельно не мог обрабатывать землю, он в 2014 году заключил договор аренды данного участка со своей родной сестрой, гражданкой Республики Беларусь, но проживающей с мужем в России, которая обязалась переехать на срок договора в Республику Беларусь.

Действителен ли данный договор?

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1–6, 9; доп. лит.: 5–7, 11, 12, 14, 18, 20–23; НПА: 1–3, 5, 11–14, 16, 18, 19, 23, 27, 29].

Т е м а 9. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком – самостоятельное право на земельный участок, которое наряду с правом частной собственности, правом постоянного и временного пользования и сервитутом образует систему вещных прав на земельные участки (ст. 217 Гражданского Кодекса). Это право может возникнуть только в отношении земельного участка, находящегося в государственной собственности.

Право пожизненного наследуемого владения представляет собой особое вещное право граждан владеть и пользоваться земельным

участком установленного размера в предусмотренном законом порядке и с определенной хозяйственной или потребительской целью. Оно восходит к временам Древнего Рима, когда земля предоставлялась из-за желания государства найти плательщиков для обработки завоеванных неиспользованных земель.

Кодекс о земле регулирует отношения граждан в области пожизненного наследуемого владения землей. Оно представляет собой особое вещное право граждан бессрочно владеть и пользоваться земельным участком установленного размера в предусмотренном законом порядке с определенной хозяйственной или потребительской целью.

Право пожизненного наследуемого землевладения граждан является самостоятельным институтом современного земельного права и имеет свои отличительные черты.

Право пожизненного землевладения может возникнуть в результате наследования земельного участка, строений и сооружений, имеющих отношение к данному участку.

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). Земельный участок, находившийся в пожизненном наследуемом владении, на котором расположены перешедшие по наследству жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокиро-

ванном жилом доме, дача либо садовый домик, наследуется лицами, к которым перешли по наследству эти жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик. Предоставление земельных участков в пожизненное наследуемое владение осуществляется без проведения аукциона. Кроме того, граждане Республики Беларусь вправе приобрести земельный участок, находящийся у них на праве пожизненного наследуемого владения, в частную собственность в упрощенном порядке. Так, согласно п. 8 Указа № 667, если на таком земельном участке расположен жилой дом, принадлежащий гражданину Республики Беларусь на праве собственности, земельный участок предоставляется в частную собственность без проведения аукциона. Во всех других случаях владелец имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном порядке используемых им земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, не подлежащих передаче в частную собственность. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, как и другие права, в соответствии со ст. 21 Кодекса о земле возникает с момента государственной регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации. Таким образом, с точки зрения обеспечения социальных интересов граждан по доступу к земельным участкам сохранение пожизненного наследуемого землевладения, возможно, и оправдано. Однако с позиций развития земельного рынка и гражданского оборота земельных участков пожизненное наследуемое землевладение выступает определенным препятствием и сфера его применения со временем, по мнению отдельных авторов, должна сужаться, ограничившись теми случаями, при которых невозможно иначе реализовать потребности граждан в получении участка в бессрочное пользование.

Основанием возникновения права землевладения является переход права собственности на строение и сооружение, когда вместе с этими объектами переходит и право владения земельным участком, а также предоставление земельного участка в пожизненное наследуемое владение.

Согласно ст. 14 Кодекса Республики Беларусь о земле, на праве пожизненного наследуемого владения у граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам

Республики Беларусь до вступления в силу Кодекса о земле, земельные участки, право пожизненного наследуемого владения на которые перешло к ним в установленном порядке.

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

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

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

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

- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

- коллективного садоводства;

- дачного строительства;

- традиционных народных промыслов (ремесел).

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

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

Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам во владение, строго нормированы. Согласно Кодексу о земле земельные участки гражданам Республики Беларусь предоставляются в пожизненное наследуемое владение в следующих размерах.

Размер земельного участка, предоставляемого в пожизненное наследуемое владение для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается:

- в городах – от 0,05 до 0,15 гектара включительно;
- в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – от 0,15 до 0,25 гектара включительно.

Размеры земельных участков, предоставляемых для строительства и обслуживания жилых домов в населенных пунктах, расположенных в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, устанавливаются от 0,1 до 0,15 гектара включительно. Размеры земельных участков, находившихся в пользовании граждан до 1 января 2008 года и предоставляемых для обслуживания жилых домов, квартир в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), в указанных населенных пунктах устанавливаются от 0,15 до 0,25 гектара включительно.

Размер земельных участков, предоставляемых гражданину Республики Беларусь в сельском населенном пункте, поселке городского типа, в котором он зарегистрирован, или предоставляемых в ином населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета, для ведения личного подсобного хозяйства в пожизненное наследуемое владение, не может превышать 1 гектара, а предоставляемых в аренду – 4 гектаров с учетом размера земельного участка, предоставленного на территории соответствующего сельсовета для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме. Дополнительно к земельным участкам, предоставленным для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность или пожизненное наследуемое владение, в таких населенных пунктах в аренду могут предоставляться земельные участки, размер которых не может превышать 3 гектаров.

Размер земельного участка, предоставляемого в сельском населенном пункте, поселке городского типа иностранному гражданину, лицу без гражданства, зарегистрированному по месту жительства в этом населенном пункте или ином населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета, для ведения личного подсобного хозяйства в аренду, не может превышать 4 гектаров с учетом размера земельного участка, предоставленного в населенном пункте для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме.

Размер земельного участка, предоставляемого в пожизненное наследуемое владение для коллективного садоводства, дачного строи-

тельства, не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива.

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

Предоставление земельного участка меньше минимального размера, установленного Кодексом о земле, может осуществляться только с согласия лица, которому он предоставляется.

Размер земельного участка, предоставляемого для 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.

Основные права владельцев земельных участков закреплены в ст. 69 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Обязанности владельцев земельных участков прописаны в ст. 70 и 89 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле.

Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом.

Решения государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, в том числе решения об отказе в предоставлении земельных участков, а также иные действия (бездействие) этих органов могут быть обжалованы в вышестоящие государственные органы и (или) в суд. Решения государственных органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель, могут быть обжалованы в порядке, установленном законодательными актами.

При изъятии земельных участков для государственных нужд землепользователям возмещаются убытки. Кроме возмещения убытков землепользователям государственными органами, осуществляющими государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей (в том числе обусловленных градостроительными проектами, генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов, утвержденными в соот-

ветствии с законодательством) и волеизъявления землепользователей могут быть предоставлены равноценные земельные участки.

Убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти убытки. Определение размеров убытков, причиненных землепользователям, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленным Советом Министров Республики Беларусь.

Возмещение убытков производится лицами, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается без изъятия земельных участков строительство подземных линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, линий электропередачи, связи и других сооружений), осуществляемое в срок до полутора лет, а также лицами, деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Возмещение землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным изъятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, применяются с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них многоквартирных, блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений при них или многоквартирных жилых домов.

Изменение границ административно-территориальных и территориальных единиц не влечет за собой прекращения прав, изменения вида вещных прав на земельные участки, ранее предоставленные землепользователям, и не является основанием для изменения размеров земельных участков, на которые выданы документы, удостоверяющие право на земельные участки.

Основания прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком установлены в ст. 62 Кодекса о земле.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается в случаях:

- добровольного отказа от земельного участка;
- изъятия земельного участка для государственных нужд;

- изменения в соответствии с законодательными актами вида вещного права на земельный участок;
 - при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;
 - при использовании земельного участка не по целевому назначению;
 - при неиспользовании в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет – для несельскохозяйственных целей;
 - при признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, изъятии ветхого жилого дома, не завершенных строительством незаконсервированных жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;
 - если гражданин в течение одного года со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательными актами, не приступили к занятию данного участка;
 - если гражданин в течение одного года либо в течение иного срока, установленного в соответствии со ст. 57 Кодекса о земле, после разрушения капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или возведению нового;
 - при неосуществлении мероприятий по охране земель, указанных в ст. 89 Кодекса о земле;
 - при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива по истечении одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе.
- Право пожизненного наследуемого владения земельным участком также прекращается в случае признания в соответствии с гражданским

законодательством наследства выморочным, а также при прекращении гражданства Республики Беларусь.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается при несоблюдении наследниками установленного ст. 53 Кодекса о земле 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 пожизненного наследуемого владения земельным участком.

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

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

При прекращении права пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящегося в государственной собственности, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет или суд принимают решение о возмещении землепользователем убытков, причиненных в результате нарушения им законодательства об охране и использовании земель.

Определение размеров убытков, причиненных землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Темы рефератов

1. История становления и развития института пожизненного наследуемого владения земельными участками.
2. Наследование земельных участков.
3. Понятие и признаки права пожизненного наследуемого владения землей.
4. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками в системе вещных прав на землю.
5. Право пожизненного наследуемого владения: необходимость возникновения, развитие данного права использования земельного участка и его состояние на современном этапе.

Контрольные вопросы

1. Дать определение понятию «право пожизненного наследуемого владения земельными участками».
2. К какой категории прав - вещных или обязательственных - относится право пожизненного наследуемого владения?
3. Каким субъектам, и для каких целей земельные участки могут быть предоставлены в пожизненное наследуемое владение?

Тест

1. *Законодательство Республики Беларусь предусматривает следующие виды владения землей:*
 - а) постоянное владение;
 - б) пожизненное наследуемое владение;
 - в) постоянное пользование;
 - г) временное владение.
2. *Субъектами права пожизненного наследуемого владения земельными участками могут быть:*
 - а) граждане Республики Беларусь;
 - б) лица без гражданства;
 - в) иностранные граждане;
 - г) юридические лица Республики Беларусь.

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

- а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- б) строительства и (или) обслуживания жилого дома;
- в) огородничества;
- г) ведения личного подсобного хозяйства.

4. *Право пожизненного наследуемого владения на земельный участок сохраняется за землевладельцем при разрушении капитального строения от пожара, стихийных бедствий или иных вредных воздействий в течение:*

- а) 6 месяцев;
- б) 1 года;
- в) 2 лет;
- г) 3 лет.

5. *Площадь земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения:*

- а) не может превышать 100 га сельскохозяйственных земель;
- б) определяется проектом отвода;
- в) зависит от места жительства гражданина;
- г) все ответы верны.

Ответы на тест: 1 – б; 2 – а–в; 3 – а, б, г; 4 – б; 5 – в, г.

Задачи

Задача 1. Гражданин Цветков Е. М. наследовал жилой дом в деревне Петровка. После получения свидетельства о праве наследства он попросил председателя сельскохозяйственной организации закрепить за ним земельный участок в размере 0,06 га. Председатель поставил условие – перейти на работу в сельскохозяйственную организацию и тогда будет решен вопрос о выделении земельного участка, в случае несогласия – дом продать или снести. Цветков Е. М. обратился с жалобой в сельский исполнительный комитет.

Как должен решить вопрос сельский исполнительный комитет?

Каков порядок перехода земельного участка во владение?

Задача 2. Сельский исполнительный комитет принял решение о предоставлении гражданину в пожизненное наследуемое владение земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства в размере 2,5 га.

Разъясните юридический аспект дела.

Задача 3. Для организации фермерского хозяйства на праве пожизненного наследуемого владения гражданину Шахову А. П. был предоставлен земельный участок площадью 60 га. Через несколько лет гражданин Шахов А. П. продал дом и переехал на постоянное место жительства в город другого района. В течение трех лет земельный участок гражданина Шахова А. П. не используется.

Сохраняется ли право пожизненного наследуемого владения на участок у гражданина Шахова А. П.?

Определите правовую судьбу земельного участка.

Задача 4. Гражданин Республики Беларусь Иванов И. И. имеет в пожизненном наследуемом владении незастроенный земельный участок с целевым назначением для строительства и обслуживания жилого дома площадью 0,25 га. Поскольку у него нет средств для застройки участка, он решил продать половину земельного участка своему родному брату. Нотариус отказался удостоверить сделку. Иванов И. И. обжаловал его действие.

Решите спор.

Задача 5. У гражданина Республики Беларусь А. В. Панфилова имеется земельный участок площадью 0,10 га, предоставленный для коллективного садоводства (капитальное строение на земельном участке отсутствует) на условиях пожизненного наследуемого владения. Данный участок гражданин решил поменять на легковой автомобиль.

Возможно ли совершение такой сделки?

Задача 6. ЗАО «Сказка» решением районного исполнительного комитета предоставили земельный участок во временное пользование для строительства многоквартирного жилого дома для своих работников. Поскольку у «Сказки» не хватало средств для строительства жилого дома, было объявлено об аукционе по продаже части участка.

Проанализируйте ситуацию.

Задача 7. Гражданин Жуков А. А. на предоставленном ему на праве пожизненного наследуемого владения земельном участке для строительства жилого дома возвел жилое строение. Спустя некоторое время он продал дом Яновскому П. П.

Какое право приобрел Яновский П. П. на земельный участок, на котором расположено жилое строение?

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1–6; доп. лит.: 4, 10–12, 14, 21–23; НПА: 1–3, 5–7, 11–14, 16, 19, 23, 25, 27–29].

Тема 10. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

Управление земельным фондом можно определить как исполнительно-распорядительную деятельность органов государства, направленную на организацию рационального использования и охрану земель. Оно является важнейшей составной частью социального управления обществом в целом и сферой изучения многих наук. В земельном праве оно имеет свои характеристики и свой особый объект – землю.

Как самостоятельный институт государственное регулирование и управление земельными ресурсами – это совокупность норм, которые устанавливают порядок учета земель и ведение земельного кадастра; мониторинг земель; проведение землеустройства и планировки земель населенных пунктов; осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель; разрешение земельных споров.

Управление земельными ресурсами – исполнительная распорядительная деятельность органов государства, направленная на организацию рационального использования и охрану земель.

Как совокупность правовых отношений государственное управление земельными ресурсами включает две группы норм: материальные и процессуальные. Материальные регламентируют права и обязанности юридических и физических лиц, участвующих в управлении. Процессуальная группа норм определяет порядок возникновения, изменения и прекращения этих прав и обязанностей.

Под *государственным регулированием и управлением земельными ресурсами* понимается целенаправленная исполнительно-распорядительная деятельность государственных органов, направленная на повышение эффективности использования и охраны земельных ресурсов.

Основными задачами государственного управления земельными ресурсами являются:

- проведение единой государственной политики в области земельных отношений;
- разработка предложений о приоритетных направлениях государственной политики;
- регулирование и управление в данной области;
- подготовка материалов по вопросам изъятия и предоставления земельных участков в собственность;

- оформление документов, удостоверяющих право на землю;
- организация работ по землеустройству;
- ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель;
- формирование банка данных о земельных ресурсах;
- контроль целевого использования средств, поступивших в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;
- проведение мероприятий по освоению новых земель;
- повышение плодородия почв;
- лицензирование отдельных видов деятельности в области земельных отношений, контроль качества работ, выполненных на основании лицензии.

Содержание государственного управления земельными ресурсами раскрывается в его функциях. Функция – это элемент или вид деятельности по государственному управлению земельными ресурсами.

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

- 1) учетную;
- 2) плановую;
- 3) распределительно-перераспределительную;
- 4) функцию надлежащего использования земель;
- 5) контролирующую функцию.

Учетная функция делится на ведение качественного (мониторинг, кадастр) и количественного учета (кадастр, государственная регистрация).

Плановая функция представляет собой составление схем землеустройства АТЕ, генеральных планов городов.

Распределительная и перераспределительная функция заключается в проведении землеустройства, изъятии земель, используемых с нарушением земельного законодательства, и предоставлении их другому землепользователю, ином распределении и перераспределении земельных ресурсов.

Функция надлежащего использования земель включает в себя налоговые формы воздействия, экономическое стимулирование землепользования, ответственность за нарушение земельного законодательства.

Контролирующая функция – наблюдение за осуществлением земельного законодательства.

Специфической формой деятельности управления является организация мероприятий по мелиорации и рекультивации земель.

Государственное управление земельными ресурсами подразделяется на следующие виды:

- общее;
- специальное;
- ведомственное (отраслевое).

Общее – осуществляемое органами общей компетенции (Президентом и Советом Министров Республики Беларусь, местными исполнительными комитетами) на всех землях в границах государства и соответствующих административно-территориальных единиц, независимо от форм собственности и целевого назначения земель, а также ведомственной подчиненности землепользователей.

Специальное – осуществляемое специально уполномоченным на то государственным органом (Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь), а также иными специально уполномоченными государственными органами на землях соответствующего целевого назначения (отдельных категорий земель) (Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды, Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь).

Ведомственное (отраслевое) – осуществляемое республиканскими органами государственного управления и другими организациями, подчиненными Совету Министров Республики Беларусь, на землях подведомственных им землепользователей (Министерство лесного хозяйства, Министерство сельского хозяйства и продовольствия, Министерство транспорта и коммуникаций, Министерство культуры).

Кодекс о земле по-новому определяет понятие землеустройства. Согласно ст. 1 землеустройство – комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель.

Задачи, стоящие перед землеустройством на современном этапе, определяются государственной земельной политикой.

К объектам землеустройства относятся:

- земли Республики Беларусь;
- земельные контуры;
- земельные участки.

Так, *земля (земли)* в различных землеустроительных мероприятиях в зависимости от выделенных признаков может выступать как:

- административно-территориальные или территориальные единицы (в зависимости от административного деления территории);
- территории особого государственного регулирования и т. д.;
- категории земель;
- вид земель;
- регион;
- земельный ресурс и т. д.

Земельный контур рассматривается как часть земной поверхности, выделенная по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования земель, имеющая замкнутую границу, за пределами которой качественные характеристики земель имеют другие значения, отражаемые в государственном земельном кадастре. Таким образом, земельный контур следует считать понятием не только физическим, но и правовым.

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

Общее руководство землеустройством возложено на Государственный комитет по имуществу как орган специальной компетенции в области государственного регулирования и управления использованием и охраной земель. Главными задачами Государственного комитета по имуществу являются 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), а также ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Организация землеустройства Государственным комитетом по имуществу заключается в том, что он обеспечивает проведение землеустройства либо непосредственно, либо через свои территориальные органы или подчиненные государственные организации (ст. 79).

Инвентаризация земель – одно из приоритетных направлений развития землеустройства на современном этапе, самостоятельное землеустроительное мероприятие, предусмотренных ст. 78 Кодекса о земле. Законодательное определение инвентаризации земель отсутствует. В специальной землеустроительной литературе инвентаризация земель

рассматривается как периодическая единовременная массовая проверка наличия, распределения, фактического состояния и использования земель объекта землеустройства в целях уточнения данных государственного земельного кадастра.

Инвентаризация земель проводится с целью:

- уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременений) прав на земельные участки;

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

- уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

Инвентаризации подлежат все земли независимо от категории земель и формы собственности на землю. Объектом инвентаризации земель является каждый земельный участок в его фактических границах.

В ст. 78 изложены содержание и порядок проведения землеустройства. Статья 80 содержит перечень землеустроительных мероприятий. В ст. 82 приведены сведения о землеустроительной документации.

Землеустройство представляет собой 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 (ст. 1 Кодекса о земле).

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

Мониторинг земель – один из организационно-самостоятельных видов мониторинга в составе Национальной системы мониторинга окружающей среды в Республике Беларусь, предусмотренной экологическим законодательством, порядок ведения которого определен Советом Министров Республики Беларусь (постановление от 28 марта 2007 г. № 386).

Мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений состояния земель под

воздействием антропогенных и (или) природных факторов (ст. 1 Кодекса о земле).

Содержание этой деятельности заключается в постоянных наблюдениях за состоянием земель и их изменением под влиянием природных и антропогенных факторов, а также за изменением состава, структуры, состояния земельных ресурсов, распределением земель по категориям, землепользователям и видам земель в целях сбора, передачи и обработки полученной информации для своевременного выявления, оценки и прогнозирования изменений, предупреждения и устранения последствий негативных процессов, определения степени эффективности мероприятий, направленных на сохранение и воспроизводства плодородия почв, защиту земель от негативных последствий

Объектом мониторинга являются все земли Республики Беларусь. Наблюдения за состоянием земель проводятся на пунктах мониторинга, а также на всей территории путем периодических аэрофотогеодезических, геодезических, почвенных, агрохимических, ландшафтно-геохимических, других работ, обследований и изысканий организациями, подчиненными Государственному комитету по имуществу, Министерству природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерству образования Республики Беларусь, Министерству сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, Министерству лесного хозяйства Республики Беларусь и Национальной академии наук Республики Беларусь.

Экологическая информация, полученная в результате проведения мониторинга земель, предоставляется Государственным комитетом по имуществу в установленном порядке республиканским органам государственного управления, местным исполнительным и распорядительным органам, юридическим лицам и должна учитываться при подготовке проектов государственных программ рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды, программ использования земельных ресурсов, прогнозов и программ социально-экономического развития, территориальных комплексных схем рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды, схем землеустройства административно-территориальных единиц, территориального планирования, проектов землеустройства, градостроительных проектов, а также использоваться для информирования граждан о состоянии земель, мерах по их охране и других целей.

Учет земель и ведение государственного земельного кадастра. Согласно ст. 1 Кодекса о земле государственный земельный кадастр

представляет собой совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков.

В соответствии со ст. 72 Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» земельный кадастр является разновидностью государственного кадастра природных ресурсов.

В процессе ведения земельного кадастра осуществляются организационно-правовые мероприятия по изучению, учету, описанию и экономической оценке земель. Как общегосударственная система учета и оценки земель государственный земельный кадастр базируется на следующих основных принципах:

- единство системы земельного кадастра;
- полнота сведений земельного кадастра;
- достоверность сведений земельного кадастра;
- непрерывность ведения земельного кадастра;
- совместимость и сопоставимость земельно-кадастровой информации с данными других природоресурсных кадастров.

Объектом земельно-кадастрового учета являются все земли Республики Беларусь, как используемые, так и неиспользуемые, поэтому государственный земельный кадастр является единственным официальным источником сведений о земле, системой регистрации, учета и оценки земель. Его содержание составляют систематизированные и достоверные данные о земле, которые подтверждаются документами установленной формы. К ним *относятся следующие данные:*

- государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на землю, которые определяют правовое положение земельных участков как объектов земельных прав;
- о распределении земель по категориям, видам, которые определяют правовое положение земельного фонда в целом и его отдельных частей;
- о качественной характеристике земель в зависимости от их естественно-природных свойств, которые отражают природное состояние земель, их сравнительную ценность по природным свойствам;
- экономической оценки земли, которые показывают сравнительную ценность земли в хозяйственном отношении.

Структурно государственный земельный кадастр согласно ст. 84 Кодекса о земле состоит из следующих разделов:

- единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, который содержит сведения о

наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров;

- единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, который содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- реестр цен на земельные участки, содержащий сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества;

- регистр стоимости земельных участков, который содержит сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки;

- реестр земельных ресурсов Республики Беларусь, содержащий сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, иные сведения о землях.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается Госкомимуществом как специальным органом государственного управления в области охраны и использования земель, который, в частности, устанавливает порядок ведения входящих в структуру кадастра реестров и регистров, а также содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации.

Государственный земельный кадастр ведется за счет средств республиканского и местных бюджетов, а единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – также за счет иных источников, предусмотренных Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

В соответствии со ст. 86 Кодекса о земле сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты прав и защищаемых законом интересов граждан.

Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, копий земельно-кадастровой документации и в иных формах, предусмотренных законодательством, за плату или бесплатно.

В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса Республики Беларусь право собственности и другие вещные права на недвижимость,

ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в специально уполномоченных на то органах.

Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования земельного участка;

- возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на земельный участок, подлежащие государственной регистрации;

- сделки с земельными участками, подлежащие государственной регистрации.

Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение:

- права собственности;
- права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- права постоянного пользования;

- права временного пользования земельным участком;

- аренды земельного участка;

- сервитута;

- ипотеки;

- ареста;

- иных прав и ограничений (обременений), устанавливаемых в отношении земельного участка.

Основанием для государственной регистрации создания земельных участков как объекта недвижимого имущества являются:

- выделение вновь образованного земельного участка;

- разделение недвижимого имущества;

- слияние недвижимого имущества;

- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

На действия (бездействия) регистратора, нарушающие гражданские права, может быть подана жалоба в суд или заявление в соответствующую территориальную республиканскую организацию по государственной регистрации.

Темы рефератов

1. Общая характеристика управления в области охраны и использования земель.
2. Понятие, принципы и содержание государственного земельного кадастра.
3. Понятие и виды контроля в области использования и охраны земель.
4. Распределение и перераспределение земель.
5. Система и компетенция государственных органов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель.

Контрольные вопросы

1. Дайте определение понятию «управление земельным фондом».
2. Кто осуществляет управление в области использования и охраны земель?
3. Какой компетенцией обладает Президент Республики Беларусь в области охраны и использования земель?
4. Перечислите основные функции управления земельным фондом.
5. Что такое земельный кадастр? Назовите его виды.

Тест

1. Какой из перечисленных ниже государственных органов является органом специальной компетенции, осуществляющим управление землями:

- а) Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии;
- б) Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь;
- в) Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь;
- г) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

2. Совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков – это:

- а) мониторинг земель;
- б) учет земель;

- в) земельный кадастр;
- г) инвентаризация земель.

3. *С какого момента возникают права на земельный участок:*

- а) с момента отвода земельного участка;
- б) государственной регистрации;
- в) установления границы земельного участка;
- г) выдачи документов на земельный участок.

4. *Структура государственного земельного кадастра Республики Беларусь состоит из 5 составных частей. Какая из перечисленных лишняя:*

- а) единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;
- б) регистр сделок с земельными участками;
- в) реестр земельных ресурсов Республики Беларусь;
- г) единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- д) реестр цен на земельные участки;
- е) регистр стоимости земельных участков.

5. *Что является объектом мониторинга земель:*

- а) земельный участок;
- б) земли Республики Беларусь;
- в) права на землю;
- г) сделки с земельными участками.

Ответы на тест: 1 – г ; 2 – в; 3 – б; 4 – б; 5 – б.

Задачи

Задача 1. В связи с предстоящей проверкой использования по целевому назначению земель, предоставленных в качестве служебных наделов работникам железнодорожного транспорта, секретарь райисполкома обратился за консультацией со следующими вопросами:

1) имеет ли право райисполком как орган, осуществляющий государственное управление землями, в пределах своей территории осуществлять контроль за правильностью использования земель, предоставленных в пользование органам железнодорожного транспорта?

2) в качестве органа управления землями или в качестве землепользователя выступает правление железной дороги?

Составьте проект разъяснения.

Задача 2. Горещкий райисполком зарегистрировал крестьянское хозяйство гражданина Берестова Н. М. и выделил ему 18,6 га земли. Прошел год, но фермер так и не приступил к хозяйственной деятельности, земля пустовала.

Жители города Бобруйска Рукавишников Р. М. и Шубин К. М. более года назад получили по 36,7 и 25,2 га земли для ведения фермерского хозяйства, но бросили ее.

Кто и как должен реагировать на указанные факты?

Задача 3. Ряд сельскохозяйственных организаций района обратились в управление сельского хозяйства райисполкома с просьбой о переводе 7000 га пахотных земель в луговые земли. Свою просьбу они мотивировали тем, что данные земли расположены, как правило, вдоль оврагов, и поэтому имеются трудности в их обработке сельскохозяйственными машинами.

Управление сельского хозяйства удовлетворило просьбу сельскохозяйственных организаций, разрешив им перевести 5500 га пахотных земель в луговые земли.

Прокурор района опротестовал данное решение райсельхозуправления, считая, что перевод пахотных земель в другие менее ценные сельскохозяйственные земли в ряде хозяйств приведет к образованию чересполосицы и залежей. Кроме того, в протесте прокурора указывалось, что управление сельского хозяйства в данном случае превысило свои полномочия, разрешив сельскохозяйственным организациям перевести пахотные земли в луговые.

Обоснован ли упомянутый протест прокурора? Какой установлен порядок перевода одних сельскохозяйственных земель в другие?

Л и т е р а т у р а: [осн. лит.: 1–9; доп. лит.: 4–7, 10, 13, 16, 20, 23, 27, 30; НПА: 1–7, 9, 11, 13, 15, 16, 19–22, 27–29].

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Список рекомендуемой литературы	6
Тема 1. Предмет и система земельного права	10
Тема 2. Земельные отношения	20
Тема 3. Источники земельного права	34
Тема 4. Право государственной собственности на землю	42
Тема 5. Право частной собственности на землю	51
Тема 6. Сделки с земельными участками и правами на них	72
Тема 7. Право землепользования	79
Тема 8. Право аренды земельных участков	95
Тема 9. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками	102
Тема 10. Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель	114

Учебное издание

Казакевич Нина Анатольевна

ОСНОВЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
ОБ ОХРАНЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

ПРАКТИКУМ

Учебно-методическое пособие

Редактор *Н. П. Лаходанова*

Технический редактор *Н. Л. Якубовская*

Подписано в печать 17.11.2021. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.

Ризография. Гарнитура «Таймс». Усл. печ. л. 7,44. Уч.-изд. л. 6,63.

Тираж 60 экз. Заказ .

УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия».

Свидетельство о ГРИИРПИ № 1/52 от 09.10.2013.

Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия».

Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.