

Лекция 8. ЗЕМЕЛЬНОЕ ПРАВО КАК ОТРАСЛЬ ПРАВА

8.1. Понятие и предмет земельного права

Земельное право представляет собой совокупность правовых норм, которые регулируют общественные земельные отношения по использованию и охране земель.

Земельное право является самостоятельной отраслью права, тесно связанной с природоресурсной частью экологического права.

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

Земельное право как отрасль права обладает следующими признаками:

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

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

Предмет земельного права характеризуется определенным единством, включает совокупность родственных общественных отношений.

Предметом регулирования земельного права являются отношения, связанные:

– с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков;

– с возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки;

– с использованием и охраной земель, земельных участков.

Как компонент окружающей среды, земля выполняет экологическую, экономическую, социальную, политическую функции.

1. Экологическая функция земли является доминирующей функцией объектов природы. Использование природных ресурсов невозможно без использования земли. Экологическая функция позволяет природному объекту находиться в естественной взаимосвязи с природой. Заключается она в поглощении углекислоты земной поверхностью, переработке органической материи в неорганическую.

2. Экономическая функция выражается в том, что в процессе ее использования, потребления и преобразования человеком земля является объектом хозяйствования, основным средством производства в сельском и лесном хозяйстве и источником удовлетворения материальных потребностей человечества.

3. Политическая функция. Земля является территорией определенного государства, пространственным пределом осуществления государственной власти.

4. Социальная функция. Земля является местом и условием жизни человека, пространственным базисом для размещения социальной инфраструктуры, территориально-природного ресурса для градостроительной, рекреационной, оздоровительной и иной деятельности.

Кодекс Республики Беларусь о земле раскрывает понятие земли. Это земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности.

Основными признаками земли являются: незаменимость; постоянство местоположения; пространственная ограниченность.

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

- категории земель;

- виды земель.

Наиболее существенный признак, который определяет правовой режим земель, – это целевое назначение земель. Категория земель

определена как земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Существенными признаками категории земель являются общее целевое назначение и единый правовой режим.

Законодательная классификация земель на категории закреплена в статье 6 Кодекса Республики Беларусь о земле. Все земли Республики Беларусь делятся на следующие категории:

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

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

Согласно статье 7 КоЗ земли Республики Беларусь независимо от деления на категории по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования подразделяются на следующие виды:

- пахотные земли;
- залежные земли;
- земли под постоянными культурами;
- луговые земли;
- лесные земли;
- земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями);
- земли под болотами;
- земли под водными объектами;
- земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
- земли общего пользования;
- земли под застройкой;
- нарушенные земли;
- неиспользуемые земли;
- иные земли.

Отнесение земель к определенным видам осуществляется в соответствии с природно-историческими признаками, состоянием и харак-

тером использования земель, которые устанавливаются на местности в отношении конкретных земельных контуров путем их обследования в процессе проведения геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризации земель, работ по созданию, ведению (эксплуатации и обновлению) земельно-информационной системы, иных землеустроительных работ. Отнесение сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения к иным видам земель допускается только при создании и обновлении земельно-информационной системы.

Порядок отнесения земель к определенным категориям и видам, перевода земель из одних категорий и видов в другие устанавливается Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 «О мерах по реализации Закона Республики Беларусь от 18 июля 2022 г. № 195-З «Об изменении кодексов» (далее – постановление № 32).

Постановлением № 32 утверждено «Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам» (далее – Положение).

Перевод земель, земельных участков из одной категории в другую производится в случаях изменения основного целевого назначения этих земель, земельных участков при:

- изъятии и предоставлении земельных участков, , изменении их целевого назначения
- прекращении права постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности и аренды на земельные участки,
- подаче землепользователями заявлений о переводе земель, земельных участков из одной категории в другую.

Перевод земельных участков из одних категорий в другие при их изъятии и предоставлении или изменении целевого назначения земельных участков осуществляется одновременно на основании решений областных, Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов, администраций свободных экономических зон в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, государственного учреждения «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в границах Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством об охране

и использовании земель, в том числе с соблюдением требований ст. 49 КоЗ.

Перевод земель из одного вида в другой осуществляется:

- изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, внутрихозяйственном строительстве;
- проведении мероприятий по освоению новых земель, улучшению или иному изменению их состояния и характера использования, требующих материально-денежных затрат;
- изменении состояния земель в результате воздействия антропогенных и (или) природных факторов;
- переводе сельскохозяйственных земель в несельскохозяйственные или менее продуктивные сельскохозяйственные земли.

8.2. Система земельного права. Источники земельного права и их классификация

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

Система земельного права формируется под влиянием объективных (особенности земли как объекта правового регулирования) и субъективных (государственная земельная политика) факторов.

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

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

Общая часть по предмету правового регулирования включает следующие институты:

- институт, регулирующий право собственности на землю;
- институт, регулирующий права лиц, не являющихся собственниками земельных участков;
- институт государственного регулирования и управления землями;
- институт ответственности за нарушение земельного законодательства;
- институт правовой охраны земель.

Особенная часть земельного права объединяет институты, которые различаются по объекту правового регулирования и устанавливают

правовой режим отдельных категорий земель. 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.

Система земельного права соотносится с системой земельного законодательства (законодательства об охране и использовании земель) как содержание и форма и в полной мере не совпадает в силу комплексного характера земельного права.

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

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

По предмету правового регулирования земельное право непосредственно связано с экологическим правом.

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

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

Использование земли в качестве средства производства в сельском хозяйстве позволяет применить нормы земельного права к участникам аграрных правоотношений, т. е. соотношение с аграрным правом.

Источники земельного права можно определить как совокупность нормативных правовых актов, 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.

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, которые обособлены от норм других отраслей и входят в состав земельного законодательства. Разграничение сферы действия общего и специального законодательства, образующего земельное право как комплекс правовых норм, дается в статье 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 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах Республики Беларусь». Источником земельного права может быть нормативный правовой акт любой юридической силы, если он содержит земельно-правовые нормы. Данная классификация охватывает все источники земельного права, независимо от их отраслевой принадлежности.

По предмету правового регулирования источники земельного права могут относиться к различным отраслям законодательства (консти-

туционное, гражданское, административное, финансовое, жилищное, экологическое и др.).

К источникам земельного права относятся:

1. Конституция Республики Беларусь. Земельные отношения регулирует статья 13 Конституции Республики Беларусь, которая закрепляет принадлежность земель сельскохозяйственного назначения только государству.

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

Основным отраслевым источником, который регулирует все виды земельных отношений, является Кодекс Республики Беларусь о земле.

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

– Гражданский кодекс Республики Беларусь, который устанавливает виды вещных и обязательственных прав на землю, определяет правовую режим земли как недвижимого имущества;

– Налоговый кодекс Республики Беларусь, которым установлен порядок земельного налогообложения;

– Кодекс Республики Беларусь о недрах;

– Лесной кодекс Республики Беларусь;

– Водный кодекс Республики Беларусь.

Данные кодексы закрепляют особенности использования земли в процессе соответствующих видов природопользования;

– Уголовный кодекс Республики Беларусь;

– Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях.

Данные кодексы 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 ипоте-

ке», 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 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности»;

Закон Республики Беларусь от 26 мая 2012 г. № 385-З «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.

Имеется ряд указов Президента Республики Беларусь, которые закрепляют экономический механизм землепользования (*Указ от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд»* 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.

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

Земельное законодательство объединяет специализированные нормативные правовые акты, регулирующие только отношения по использованию и охране земель. Земельное законодательство 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.

8.3. Понятие и виды земельных правоотношений. Субъекты земельных правоотношений. Объекты земельных правоотношений. Основания возникновения и прекращения земельных правоотношений

Земельные правоотношения включают следующие элементы:

- норма права, которой необходимо руководствоваться при решении тех или иных земельно-правовых вопросов;
- субъекты права, т. е. участники земельных отношений (органы управления, юридические лица, граждане);
- 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 административно-территориальных единиц Республики Беларусь, отдельные земельные участки;
- содержание земельных правоотношений, т. е. права и обязанности их участников.

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 являются первичными по отношению к земельным правоотношениям. Обязательным признаком земельно-правовой нормы является указание на землю, по поводу которой устанавливаются определенные права и обязанности, составляющие в совокупности *правовой режим земель*.

Субъектами земельных отношений являются: Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства.

Объектами земельных отношений являются:

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

Земельные участки могут находиться у землепользователей на следующих правах:

- государственной и частной собственности;
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного пользования (пользования без заранее установленного срока);
- временного пользования;
- аренды (субаренды).

Важнейшим критерием первоначальной классификации земельных правоотношений является их содержание, т. е. 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 использованием 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, которые опреде-

ляют пределы правомерного поведения по отношению к земле. Выяснение содержания этих правоотношений позволяет разграничить правомерное и неправомерное поведение субъектов. В случае нарушения установленных предписаний будут возникать 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 часть земельного права. Эти правоотношения возникают одновременно, а земельно-процессуальные и материальные нормы могут содержаться в одном акте.

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

Основаниями возникновения и прекращения земельных правоотношений служат:

- правомерные действия, если речь идет о возникновении, а в ряде случаев и прекращении правоотношений земельной собственности, землевладения, землепользования, по управлению землями;
- неправомерные действия, которые являются основанием возникновения охранительных земельных правоотношений.

Правомерные действия, приводящие к возникновению земельных

правоотношений, могут совершаться в форме:

- административного акта;
- сделки;
- судебного решения;
- международного договора.

С учетом разрешительного характера большинства видов прав на землю для их возникновения устанавливается юридический состав – совокупность юридических фактов, ведущих к возникновению права пользования земельным участком.

События в основном служат основаниями изменения или прекращения земельных правоотношений отдельных видов (истечение срока временного землепользования как основание прекращения; смерть гражданина как основание перехода земельного участка его правопреемникам и др.). События могут приводить к возникновению только общего землепользования, предусмотренного статьей 263 ГК, которое является разновидностью общего природопользования.

Литература: [1, 3 – 9, 11, 16, 17, 24, 32, 33].

Лекция 9. ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

9.1. Система прав на земельные участки

Земельное право регулирует вопросы приобретения и содержания прав и обязанностей лиц, имеющих имущественные интересы в отношении земли. Существует определенный порядок, который закрепляет виды прав на землю, условия их реализации, а также способы их защиты. Эти права позволяют избегать споров между людьми.

Выделяют несколько видов прав на землю: право собственности; пожизненное наследуемое владение; постоянное пользование; временное пользование; аренда (субаренда); ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут).

Эти права различаются по целям использования земельных участков, субъектам, срокам, характеру и содержанию прав на землю.

9.2. Понятие и признаки права собственности на землю.

Формы и виды права собственности на землю.

Субъекты и объекты права собственности на землю.

Содержание права 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, главными из которых являются естественное происхождение и функционирование в составе экологической системы, принадлежность в данном случае 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, содержание правомочий собственника и способы их защиты.

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

Право собственности на землю в субъективном смысле (как *субъективное право*) представляет собой закрепленную за собственником возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему земельным участком в пределах, установленных законом. Содержание этого субъективного права зависит от состава участников соот-

ветствующего 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*:

- является *фундаментом* земельного права, от которого производны все другие права на землю. Наличие собственника предполагается обязательным;

- по своей правовой природе является *вещным правом*, независимо от формы собственности (ст. 262 ГК), 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;

- имеет *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, а также при распределении и перераспределении этих земель другим лицам, все другие собственники используют земельные участки в соответствии только с целевым назначением.

Право собственности на землю согласно статье 14 КоЗ выступает в двух формах: государственной и частной.

Земля может также принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам.

В гражданском праве есть понятие общей собственности, которая представляет собой собственность двух или нескольких лиц.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (ст. 246 ГК).

Согласно статье 246 ГК имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

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 ГК (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 находит подтверждение в нормах, которые регулируют переход земельных участков из частной собственности в государственную, в которых указывается на передачу земельного участка в собственность Республики Беларусь (Постановлением № 32 утверждено «Положение о порядке выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд», 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 Кодексом Республики Беларусь о земле (ст. 13) 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 14 Кодекса Республики Беларусь 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.

Содержание права собственности на землю составляют правомочия владения, пользования и распоряжения своим земельным участком.

Правомочие владения представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над земельным участком, реального фактического обладания земельным участком, т. е. возможность определять участок как часть своего хозяйства, числить его на балансе.

Собственник регистрирует земельный участок, отграничивает его от других земельных участков, закрепляет границы земельного участка на местности. На основании данного правомочия собственник вправе требовать путем предъявления виндикационного иска возврата участка из чужого незаконного владения (ст. 282 ГК).

Правомочие пользования представляет собой юридически обеспеченную возможность извлечения из участка его полезных свойств при условии соблюдения целевого назначения, установленного при оформлении прав на участок.

В соответствии со статьей 84 Кодекса о земле собственники земельных участков имеют право использовать для собственных нужд в установленном законодательством порядке не только полезные свойства земель, но и имеющиеся на земельном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф.

Однако собственник земельного участка не располагает абсолютной свободой в выборе способов и направлений использования своего участка. Во-первых, по законодательству земли должны использоваться в соответствии с их целевым назначением, определяемым принадлежностью к той или иной категории земель, и разрешенным использованием. Во-вторых, использование земель должно осуществляться способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Собственнику запрещается самостоятельно изменять целевое назначение своего участка. При использовании участка не по целевому назначению, а также при неиспользовании участка

по целевому назначению в течение определенного периода к собственнику применяются соответствующие меры юридической ответственности вплоть до изъятия земельного участка.

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

9.3. Понятие и признаки прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Правовые формы использования земельных участков лицами, не являющимися собственниками: право пожизненного наследуемого владения земельным участком, право постоянного и временного пользования земельным участком, аренда (субаренда) земельных участков

Земельное законодательство предусматривает достаточно разнообразные правовые формы использования земельных участков лицами, не являющимися их собственниками. К ним относятся:

- право пожизненного наследуемого владения земельными участками;
- право постоянного пользования земельными участками;
- право временного пользования земельными участками, в том числе концессия земельных участков;
- аренда земельных участков;
- субаренда земельных участков;
- земельные сервитуты;
- использование земельных участков на условиях временного либо постоянного занятия;
- общее землепользование граждан.

Данные права различаются по целям использования земельных участков, по субъектам, срокам, характеру и содержанию прав на землю.

Исходя из положений статьи 217 ГК к вещным правам на земельные участки, наряду с правом собственности, относятся право пожизненного наследуемого владения, право постоянного и временного пользования земельным участком, сервитуты.

Перечисленные права на земельные участки могут предоставляться как в административном порядке (право пожизненного наследуемого владения, право постоянного временного пользования), так и в договорном порядке (право аренды, субаренды, концессии, земельные сервитуты). Право общего пользования земельными участками рассматривается как вид права общего природопользования и осуществляется гражданами для удовлетворения их потребностей безвозмездно без закрепления этих ресурсов за ними и без получения соответствующих разрешений (ст. 13 Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды»).

Общими признаками прав на земельные участки лиц, не являющихся собственниками земельных участков, являются:

- *производность от права собственности на землю.* Права на земельные участки лиц, не являющихся собственниками земельных участков, производны от права государственной или частной собственности на землю;

- *ограниченность содержания этих прав;*

- *устойчивость* названных прав, что обеспечивается закреплением в законодательстве оснований и порядка их возникновения и прекращения, гарантиями защиты этих прав;

- *платность* прав на земельные участки, которая выражается во взимании платежей за использование земельных участков в форме земельного налога, арендной платы, платы за пользование земельным участком на условиях сервитута;

- *целевой характер использования земельных участков*, который является обязательным признаком.

По содержанию право пожизненного наследуемого владения уже, чем право собственности, поскольку распорядительные правомочия субъекта данного права ограничены возможностью передать земельный участок по наследству, а также добровольно отказаться от земельного участка. Право пожизненного наследуемого владения является бессрочным и передается по наследству.

Согласно статье 16 КоЗ *субъектами* права пожизненного наследуемого владения являются:

– граждане Республики Беларусь. На праве пожизненного наследуемого владения у граждан Республики Беларусь могут находиться: земельные участки, предоставленные им до вступления в силу КоЗ 2008 г.; земельные участки, право пожизненного наследуемого владе-

ния на которые перешло к ним в установленном порядке; земельные участки, предоставленные в соответствии с п. 2 статьи 16 КоЗ;

— иностранные граждане и лица без гражданства, в случае:

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

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

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

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

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

В соответствии со статьей 16 КоЗ земельные участки могут быть предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения для следующих *целей*:

- строительства и обслуживания жилого дома – гражданам Республики Беларусь, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в том числе членам многодетных семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона;
- строительства и обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;
 - ведения личного подсобного хозяйства;
 - ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
 - коллективного садоводства;
 - дачного строительства;
 - народных художественных ремесел.

Граждане Республики Беларусь вправе приобрести земельный участок, находящийся у них на праве пожизненного наследуемого владения, в частную собственность в упрощенном порядке. Так, если на таком земельном участке расположен жилой дом, принадлежащий гражданину Республики Беларусь на праве собственности, земельный участок предоставляется в частную собственность без проведения аукциона. В иных случаях владелец имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном порядке используемых ими земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, не подлежащих передаче в частную собственность.

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 юридическим лицам до вступления в силу настоящего КоЗ;
- право постоянного пользования на которые в установленном порядке перешло к государственным организациям или хозяйственным обществам, более 50 % акций (долей в уставных фондах) которых принадлежит государству;
- предоставленные в соответствии с п. 2 ст. 17 КоЗ.

Право постоянного пользования земельными участками может быть предоставлено:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Право постоянного пользования земельными участками предоставляется без заранее установленного срока. Отнесение юридических лиц, использующих земельные участки в перечисленных целях, к субъектам права постоянного пользования земельными участками правомерно рассматривать в качестве меры государственной поддержки, поскольку предоставление этих титулов осуществляется без проведения аукциона и не связано с внесением платы за земельный участок.

Размеры земельных участков, предоставляемых на праве постоянного пользования, законодательно не установлены и определяются проектом отвода земельного участка исходя из целей землепользования, местных условий и иных обстоятельств.

Субъектами права временного пользования земельными участками могут быть как юридические лица, так и граждане Республики Беларусь. При этом статья 18 КоЗ содержит исчерпывающий перечень целей использования земли на данном праве, которые различаются в зависимости от субъекта. Согласно статье 18 КоЗ *право временного пользования земельными участками* предоставляется:

- рассмотренным выше юридическим лицам – субъектам права постоянного пользования – для целей, перечисленных в п. 2 статьи 17 КоЗ. Земельные участки предоставляются юридическим лицам на праве временного пользования на срок до 10 лет, если иное не предусмотрено КоЗ и иными законодательными актами;

- гражданам для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных – на срок до 10 лет;

- гражданам Республики Беларусь, указанным в статье 53 КоЗ, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей – на срок до 10 лет;

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

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

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

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

Лица, которым предоставлено право временного пользования земельным участком, обязаны возвратить земельные участки по истечении срока пользования либо своевременно обратиться за его продлением в порядке, установленном в «Положении о порядке изъятия и

предоставления земельных участков», утвержденного Постановлением № 32.

Аренда является наиболее универсальным земельно-правовым титулом. На праве аренды могут быть предоставлены земельные участки, находящиеся как в государственной, так и в частной собственности. В аренду могут быть переданы земли, относящиеся к любым категориям и видам.

Основанием возникновения права аренды земельных участков служит договор. По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование. При заключении договора аренды земельного участка должны соблюдаться условия совершения сделок с земельными участками, предусмотренные статьей 61 КоЗ и иными нормами законодательства.

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. Согласно статье 19 КоЗ предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, на которых расположены зарегистрированные в установленном порядке жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах, дачи, садовые домики, иные капитальные строения (здания, сооружения), допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

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 настоящим Кодексом 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 этих зон, парков с осуществлением при необходимости

перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков.

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 настоящим Кодексом.

Предоставление в аренду земельного участка, находящегося в государственной собственности, осуществляется в порядке, определенном Советом Министров Республики Беларусь.

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.

Срок договора аренды земельного участка определяется договором. При этом статья 19 КоЗ предусматривает общий максимальный срок договора аренды земельного участка (99 лет), а также минимальный срок аренды земель для ведения сельского хозяйства (10 лет). Срок аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых для целей, связанных со строительством и обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), должен быть не менее нормативного срока эксплуатации этих объектов.

По истечении срока договора аренды арендатор обязан возвратить предоставленные ему земельные участки либо своевременно обратиться за продлением договора.

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.

Кодекс Республики Беларусь о земле 2008 г. урегулировал вопросы предоставления земельного участка в *субаренду*. Субаренда может 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.

9.4. Права по использованию чужих земельных участков: постоянное и временное занятие земель, земельные сервитуты

Право на использование земельного участка на условиях постоянного или временного занятия возникает на основании *разрешения исполнительного комитета* на проведение изыскательских работ и проведение работ по благоустройству; *земельно-кадастровой документации, акта выбора места размещения земельного участка* – для строительства (реконструкции, капитального ремонта) подземных линейных сооружений; *технических проектов или смет* на производство геодезических работ.

Использование земельных участков на условиях постоянного или временного занятия направлено на удовлетворение публичных потребностей.

Сервитуты предусматривались еще в римском праве как права на чужую вещь и имели несколько разновидностей. Современное гражданское право рассматривает сервитут как право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом.

В соответствии со статьей 268 ГК собственник недвижимого имущества вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях – и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования недвижимым имуществом (сервитута).

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, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права. Установление земельного сервитута не должно повлечь изменения целевого назначения обременяемого земельного участка.

Земельный сервитут предполагает наличие двух земельных участков: доминантного (участок, получающий выгоду от установления сервитута) и обремененного (участок, на котором установлен сервитут).

В соответствии со статьей 57 КоЗ различают два вида сервитута исходя из срока его установления:

- срочный земельный сервитут – устанавливается на определенный срок, при этом срок не регламентируется законодательством;
- постоянный земельный сервитут – устанавливается на неопределенный срок.

Если в договоре о земельном сервитуте или постановлении суда об установлении земельного сервитута срок его действия не указан, земельный сервитут считается постоянным.

Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником недвижимого имущества и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

Установленный сервитут подлежит государственной регистрации в Едином государством реестре прав на движимое имущество и сделок с ним.

9.5. Основания возникновения прав на земельные участки.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности. Приобретение права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени. Переход прав на земельные участки

Основаниями возникновения прав на земельные участки являются различные юридические факты:

- 1) *предоставление земельного участка на основании решений государственных органов*, которое осуществляется в административном порядке;
- 2) право аренды и концессии земельного участка возникает на основании соответствующих *договоров*;

3) приобретение права на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени (исходя из положений ст. 56 КоЗ);

4) право на использование земельного участка на условиях постоянного или временного занятия возникает на основании *разрешения исполнительного комитета* на проведение изыскательских работ; *земельно-кадастровой документации, акта выбора места размещения земельного участка* – для строительства (реконструкции, капитального ремонта) подземных линейных сооружений; *технических проектов или смет* на производство геодезических работ;

5) земельный *сервитут* устанавливается *по соглашению* между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка либо *по постановлению суда и др.*

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

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

Если при реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, у которого земельный участок находится в частной собственности, производится деление земельного участка, возникновение и прекращение прав на прекращающий существование и создаваемые земельные участки осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, в соответствии с разделительным балансом.

Если при реорганизации негосударственного юридического лица

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

Возникновение, переход, прекращение прав на земельные участки, находящиеся в постоянном или временном пользовании либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка не взималась плата, с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями при реорганизации юридического лица осуществляются в соответствии Главой 5-6 КоЗ.

9.6. Основания прекращения прав на земельные участки

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:

- добровольная передача земельных участков в государственную собственность (ст. 75 КоЗ);

- добровольное отчуждение по сделке (ст. 61, 65 КоЗ).

Право частной собственности на земельный участок прекращается также при принудительном изъятии земельного участка по судебному постановлению (ст. 75 КоЗ):

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

- при использовании земельного участка не по целевому назначению;

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

- при признании пустующего, в том числе ветхого, жилого дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, при изъятии не завершенных строительством жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответ-

ствующему исполнительному комитету таких дома, дачи для продажи их с публичных торгов;

- если гражданин в течение 1 года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев 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 1 года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев либо в течение иного срока, установленного в соответствии со статьей 72 КоЗ, после разрушения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенных капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или возведению новых;

- при неосуществлении мероприятий по охране земель, указанных в пункте 1 статьи КоЗ;

- при прекращении гражданства Республики Беларусь, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 статьи 14 КоЗ;

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

- при конфискации земельного участка;

- при несоблюдении наследниками установленно пунктом 1 статьи 67 КоЗ срока для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок;

- при замене застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

- при прекращении заключенного с Республикой Беларусь инвестиционного договора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением инвестором (инвесторами) и (или) организацией, реали-

зующей инвестиционный проект, своих обязательств по этому договору.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права частной собственности на земельный участок.

Право пожизненного наследуемого владения, постоянного и временного пользования может быть прекращено по решению соответствующего исполнительного комитета.

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

Права землепользователей по использованию природных ресурсов, находящихся в границах земельного участка

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.

Владение – это хозяйственное господство над земельным участком.

Пользование – это способность пользоваться земельным участком согласно своим целям.

Распоряжение – это возможность определять дальнейшее будущее земельного надела.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, могут распорядиться земельным участком только способами в соответствии с законодательством.

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков имеют *право*:

– 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.

Субъект права пожизненного наследуемого владения может распорядиться земельным участком на случай своей смерти путем составления завещания.

Арендатор наделен следующими распорядительными полномочиями: предоставлять арендуемый земельный участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков другим лицам, предоставлять право аренды в залог либо вносить в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ. Реализация арендатором полномочия распоряжения возможна при условии сохранения целевого назначения земельного участка; требования о внесении платы за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности; получения согласия собственника земельного участка, если участок находится в частной собственности; иных условиях действительности сделок с правами на земельные участки.

В соответствии со ст. 85 КоЗ 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;

- своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

- соблюдать установленные 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.

9.8. Гарантии прав землепользователей. Защита прав землепользователей в судебном и административном порядке. Порядок рассмотрения земельных споров

Земельное законодательство Республики Беларусь гарантирует всем пользователям земли защиту правомерно осуществляемых земельных прав на случай их ущемления.

Общая норма о защите прав землепользователей, в том числе собственников земельных участков, содержится в статье 86 КоЗ и определяет, что нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом о земле и иными актами законодательства.

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

- признание права собственности на земельный участок;
- восстановление положения, существовавшего до нарушения права;
- пресечение действий, нарушающих право собственности или создающих угрозу его нарушения;
- признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, установление факта ничтожности сделки и применение последствий ее недействительности;
- признание недействительным акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;
- самозащита права;
- присуждение к исполнению обязанности в натуре;
- возмещение убытков;
- прекращение или изменение правоотношения;
- неприменение судом противоречащего законодательству акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления.

Возмещение убытков как способ защиты прав землепользователей

предусматривается нормами земельного и гражданского законодательства. Статья 90 КоЗ регламентирует возмещение убытков, причиняемых:

- изъятием или временным занятием земельных участков;
- сносом расположенных на земельных участках объектов недвижимого имущества;
- ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов.

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

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

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

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

По предметному признаку земельные споры могут быть классифицированы на две группы: споры, непосредственно связанные с земельным участком как объектом земельных правоотношений (например, об установлении границ земельных участков, о признании прав на земельный участок, об определении порядка пользования земельным участком), и имущественные споры, связанные с земельными отношениями (например, о выкупе земельного участка, возмещении правомерных и неправомерных убытков).

В ст. 108 КоЗ указаны государственные органы, разрешающие земельные споры.

Земельные споры подлежат разрешению:

Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами – связанные с границами земельных участков независимо от вида права на эти земельные участки, в отношении которых либо в отношении одного из которых фиксированная граница не устанавливалась;

судами – связанные с правом частной собственности на земельные участки, наследованием земельных участков, возмещением убытков, а также между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности;

Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и (или) судами – иные земельные споры.

Правила рассмотрения земельных споров в судах определяются гражданским процессуальным или хозяйственным процессуальным законодательством, постановлением Президиума Верховного Суда Республики Беларусь от 30 ноября 2016 г. № 7 «О некоторых вопросах определения подсудности гражданских и экономических дел в системе судов общей юрисдикции», постановлением Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22 декабря 2011 г. № 9 «О практике рассмотрения судами земельных споров».

Споры, возникающие в сфере земельных отношений, подлежат разрешению с учетом положений Кодекса Республики Беларусь о земле, Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», актов Президента Республики Беларусь (в частности, указа от 2 февраля 2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд», от 23 сентября 2011 г. № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков»), а также принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов.

Постановлением № 32 было утверждено «Положение о порядке рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров». Данное Положение определяет порядок рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (го-

родов областного подчинения), районными исполнительными комитетами (далее – местные исполнительные комитеты) и образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров (далее – комиссия). Земельные споры рассматриваются местными исполнительными комитетами в порядке, установленном в настоящем Положении, с учетом требований статей 108–111 КоЗ.

В целях рассмотрения земельного спора заинтересованная сторона подает в местный исполнительный комитет согласно компетенции, установленной в пункте 3 настоящего Положения, заявление о рассмотрении земельного спора (далее – заявление) с приложением имеющихся у заинтересованной стороны документов и материалов (их копий), подтверждающих возникновение земельного спора и обосновывающих требования заинтересованной стороны. В заявлении указываются:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;

- полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, учетный номер плательщика, адрес места нахождения, номер контактного телефона – если заявление подается юридическим лицом;

- полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, число, месяц, год рождения, учетный номер плательщика, место жительства, номер контактного телефона – если заявление подается индивидуальным предпринимателем;

- адрес (местоположение), площадь, целевое назначение земельного участка и вид права на него;

- информация о наличии на земельном участке капитальных (некапитальных) строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством капитальных строений (зданий, сооружений), а также многолетних насаждений, посевов и иная относящаяся к существу земельного спора информация;

- суть земельного спора; требования заинтересованной стороны.

К заявлению прилагаются: документы и материалы (их копии), удостоверяющие право на земельный участок, устанавливающие право на него, либо о предоставлении земельного участка; документы и материалы (их копии), удостоверяющие право на капитальные строения

(здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на земельном участке (при их наличии); разрешительная документация на строительство (при ее наличии); документы и материалы (их копии), подтверждающие геодезические измерения земельного участка, являющегося предметом спора (при их наличии); иные документы и материалы на усмотрение заинтересованной стороны.

Земельный спор рассматривается с участием заинтересованных сторон (их представителей) и иных заинтересованных лиц. Заинтересованные стороны и лица должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения земельного спора не позднее чем за 3 дня до его рассмотрения, а в случае образования комиссии – о времени и месте ее заседания не позднее чем за 3 дня до заседания.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, заседание комиссии и рассмотрение земельного спора откладываются, а течение срока рассмотрения земельного спора приостанавливается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для заседания комиссии, а также для рассмотрения земельного спора. Уважительной причиной неявки заинтересованной стороны на заседание комиссии могут являться болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина.

Проект решения местного исполнительного комитета по земельному спору подготавливается уполномоченным структурным подразделением местного исполнительного комитета, а в случае, если образована комиссия, – этой комиссией в течение 3 рабочих дней после подписания протокола заседания комиссии.

Председателем комиссии проект решения местного исполнительного комитета по земельному спору вносится на очередное заседание исполнительного комитета в течение 5 рабочих дней после его подготовки.

Местный исполнительный комитет принимает решение по земельному спору, в котором предусматриваются порядок его исполнения и меры по обеспечению восстановления нарушенных прав землепользователей, в том числе об установлении фиксированных границ земельных участков (одного или нескольких из них) по фактическому пользованию с учетом правоудостоверяющих документов, выданных землепользователям смежных земельных участков, если фиксированные границы земельных участков (одного или нескольких из них) не уста-

навливались, и (или) принятии иных мер в соответствии с законодательством.

Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней после принятия решения по земельному спору направляет копию этого решения каждой из сторон, участвовавших в земельном споре, и иным заинтересованным лицам.

Литература: [1, 3 – 9, 11, 16, 17, 24, 32, 33].

Лекция 10. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ

10.1. Понятие и содержание государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель. Система и компетенция государственных органов управления землями

Деятельность уполномоченных государственных органов обозначается обобщенным понятием «государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель» (гл. 2 КоЗ).

Государственное управление землями представляет собой урегулированную нормами права исполнительно-распорядительную деятельность государственных органов по организации эффективного использования и охраны земель.

Управление в области использования и охраны земель является составной частью управления в области природопользования и охраны окружающей среды. Главной задачей государственного управления в рассматриваемой области является организация эффективного использования и охраны земель. Действующее земельное законодательство не употребляет понятие «рациональное использование земель» для характеристики целей правового регулирования и содержания отдельных земельных правоотношений, в том числе управленческих, что не соответствует общим принципам правового регулирования природоресурсных отношений. Рациональное использование земель входит в понятие эффективного использования и должно обеспечиваться в процессе государственного управления в этой области.

При этом государственные органы не занимаются непосредственно эксплуатацией земли, ее хозяйственным использованием или охраной.

Деятельность уполномоченных государственных органов по управлению землями носит организационный характер и вытекает не из правомочий государства-собственника, а из его публичных полномочий, и основана на принципе разделения властей. Государство осуществляет управление землями через свои органы, но не как собственник, а как публичный субъект (носитель государственной власти).

Объектом государственного управления в этой области являются все земли Республики Беларусь, поэтому система государственного управления едина по отношению ко всем категориям и видам земель, охватывает деятельность всех землепользователей. Единство выражается в единстве содержания (функциях) и единых методах государственного управления по отношению к государственным и частным землям. Различаются только полномочия государственных органов по отношению к данным землям.

Государственное управление землями является межотраслевой деятельностью, не связанной с какой-либо одной отраслью экономической и социальной жизни, а распространяется на все земли, независимо от форм собственности и форм использования земли.

Государственное управление в сфере землепользования имеет административный характер и основано на началах власти и подчинения. Государственное регулирование является более широким понятием, которое включает в себя административные и экономические способы воздействия на субъектов земельных отношений. Экономические способы реализуются через экономический механизм землепользования, который является составной частью экономического механизма природопользования и охраны окружающей среды и постепенно находит закрепление в земельном законодательстве (например, в виде платы за предоставление и пользование земельными участками, возмещение правомерных убытков и потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства).

Содержание государственного управления землями составляют функции управления, вид и характер которых определяется социально-экономическими и научно-техническими требованиями, предъявляемыми к организации эффективного использования и охраны земель. Права и обязанности соответствующих органов управления по осуществлению этих функций определяют их компетенцию в области управления использованием и охраной земель.

К функциям управления землями относятся следующие:

- 1) планирование в области использования и охраны земель;

- 2) распределение и перераспределение земель;
- 3) учет земель и ведение государственного земельного кадастра;
- 4) землеустройство;
- 5) мониторинг земель;
- 6) государственный контроль за использованием и охраной земель;
- 7) разрешение земельных споров в административном порядке.

Государственное управление землями организовано в двухуровневую систему, которая включает:

- общее управление землями;
- специальное управление землями.

Общее государственное управление землями действует по территориальному признаку в пределах Республики Беларусь или административно-территориальных единиц. В соответствии со статьей 25 Кодекса о земле его осуществляют: Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу, иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты, администрации свободных экономических зон, государственное учреждение «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в соответствии с их компетенцией.

Специальное государственное управление землями осуществляется на республиканском и местном уровне.

На республиканском уровне его осуществляют:

- Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее – Госкомимущество), который является республиканским органом управления и подчиняется Совету Министров Республики Беларусь. На Госкомимущество возлагается проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества и по вопросам имущественных отношений;

- иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, которые в Кодексе о земле не перечислены, но могут выполнять некоторые функции государственного управления (например, Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды в области государственного контроля).

На местном уровне специальное государственное управление землями осуществляют землеустроительные службы в структуре местных

исполнительных комитетов, на базе землеустроительных и геодезических служб, являвшихся территориальными органами Госкомимущества.

Компетенция общих и специальных органов управления по регулированию земельных отношений разграничивается земельным законодательством. Однако практически все функции управления землями, составляющие содержание этой деятельности, осуществляются этими органами совместно.

10.2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности.

Предоставление земельных участков в административном порядке. Распределение земельных участков на аукционах.

Предоставление земельных участков иностранным государствам и международным организациям

Распределение и перераспределение земель является важнейшей функцией государственного управления землями, в процессе которой определяется правовой режим земель. При реализации данной функции государственные органы совершают совокупность действий, направленных на возникновение, изменение и прекращение прав на земельные участки.

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

- общий порядок (административный);
- аукционный порядок заключения договоров аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;
- специальный порядок (предоставление земельных участков дипломатическим представительствам и консульским учреждениям, предоставление земельных участков для размещения оборонных и (или) военных объектов).

Предоставление земельных участков в административном порядке осуществляется:

- областными, Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами;
- администрациями свободных экономических зон – резидентам

соответствующих свободных экономических зон в границах данных зон (если это право делегировано соответствующими исполнительными комитетами).

Общий (административный) порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, регулируется нормами Постановления № 32, которым утверждено «положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков» и КоЗ.

Процедура предоставления земельных участков включает в себя:

Подачу в исполком заявления о предоставлении земельного участка с указанием следующих сведений:

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;

цель, для которой испрашивается земельный участок, намечаемое место его размещения и ориентировочная площадь;

характеристика объекта, строительство которого предусматривается на испрашиваемом земельном участке, включающая функциональное назначение объекта строительства (его частей);

вид права на земельный участок, а также срок аренды или временного пользования, если земельный участок испрашивается на срочном виде права, либо срок временного занятия земельного участка, когда в соответствии с законодательством его изъятие не требуется;

обоснование площади земельного участка и необходимости строительства объекта;

объем планируемых инвестиций, источники финансирования строительства объекта и банковские реквизиты лица, заинтересованного в предоставлении ему земельного участка.

Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица рассматривает это заявление.

При отсутствии оснований для отказа в предоставлении земельного участка местный исполнительный комитет в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица поручает организации по землеустройству подготовить материалы предварительного согласования, необходимые для работы комиссии.

Место размещения земельного участка уточняется организацией по землеустройству с участием заинтересованного лица с учетом требо-

ваний, предусмотренных в статье 49 КоЗ.

Сведения о месте размещения земельного участка размещаются организацией по землеустройству на геопортале в порядке информационного взаимодействия в электронном виде.

Комиссия не позднее 5 рабочих дней со дня получения от организации по землеустройству материалов предварительного согласования рассматривает их, а также архитектурно-планировочное задание и технические условия. Заинтересованное лицо должно быть уведомлено о месте и времени заседания комиссии и может принять в нем участие. Результаты работы комиссии оформляются актом выбора места размещения земельного участка по форме, установленной Государственным комитетом по имуществу, который составляется в 3 экземплярах (в случае, если изъятие и предоставление испрашиваемого земельного участка входит в компетенцию Минского городского, городского (городов областного подчинения), областного исполнительного комитета, – в четырех экземплярах).

Акт выбора места размещения земельного участка в день заседания комиссии подписывается членами комиссии и ее председателем и в течение 5 рабочих дней утверждается председателем районного (городского) исполнительного комитета. С указанным актом ознакомляется под роспись заинтересованное лицо.

Утвержденный акт выбора места размещения земельного участка является основанием для проведения проектно-изыскательских работ (подготовки проектной документации).

При предоставлении земельного участка в административном порядке размер платы за земельный участок при предоставлении земель в частную собственность или платы за право заключения договора аренды земельного участка определяется на основании кадастровой стоимости.

Установление границ земельного участка на местности осуществляется организацией по землеустройству либо иным юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем на основании договора субподряда.

Государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него, выдача свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации осуществляются территориальной организацией по государственной регистрации. В зависимости от условий договора подряда между организацией по землеустройству и заявителем обратиться за государственной регистрацией может землеустрои-

тельная организация с сообщением заинтересованному лицу о дате и месте получения свидетельства о государственной регистрации либо заинтересованное лицо самостоятельно. Право на земельный участок возникает с момента государственной регистрации.

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

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

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

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

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

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

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

- гражданам – для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах, за исключением городов Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно, Минска, Могилева. Без проведения аукциона земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов предоставляются в городах Бресте, Витебске, Гомеле, Гродно, Могилеве гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (одному из членов семьи, совместно состоящих на таком учете), а в г. Минске – одному из членов многодетной семьи, совместно состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и др.

Земельным законодательством предусмотрено предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, в частную собственность и аренду по результатам аукционов, за исключением предоставления субъектам и для целей, предусмотренных Постановлением № 32, которым утверждено:

– «Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность»;

– «Положение о порядке организации и проведения аукционов на право аренды земельных участков»;

– «Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений)»;

– «Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества»;

– «Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества».

Согласно «Положению о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность» в аукционном порядке могут быть предоставлены земельные участки:

в частную собственность гражданам Республики Беларусь:

– для строительства и обслуживания многоквартирных или блокированных жилых домов;

– коллективного садоводства;

– дачного строительства.

негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь – в случаях, предусмотренных законодательством;

Аукционы являются открытыми. Плата за участие в аукционах не взимается. Участниками аукциона могут быть граждане и юридические лица, если иное не установлено законодательными актами.

Аукцион проводится на основании решения областного, Минского городского, городского (городов областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительных комитетов (далее, если не предусмотрено иное, – местные исполнительные комитеты), принятого в пределах их компетенции, в соответствии с которым со-

здается комиссия по организации и проведению аукциона (далее – комиссия) или определяется организация.

В состав комиссии включаются представители структурных подразделений местного исполнительного комитета, осуществляющих государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, экономического развития, структурного подразделения землеустройства, а также могут включаться представители других органов и организаций. Комиссия может создаваться, а организация может определяться для проведения одного аукциона или на определенный период, но не более чем на один год.

Начальная цена земельного участка определяется в размере не ниже его кадастровой стоимости в белорусских рублях, действующей на дату утверждения местным исполнительным комитетом начальной цены земельного участка.

Комиссия вправе принимать решение при условии присутствия на заседании не менее 2/3 ее членов. Решение комиссии принимается открытым голосованием членов комиссии, присутствующих на заседании, простым большинством голосов. В случае равенства голосов председатель комиссии имеет право решающего голоса.

Решение комиссии оформляется протоколом, который подписывается членами комиссии, присутствовавшими на заседании, и утверждается председателем комиссии.

Для участия в аукционе гражданин, юридическое лицо (лично либо через своего представителя или уполномоченное должностное лицо) в установленный в извещении срок подают заявление об участии в аукционе с указанием кадастровых номеров и адресов земельных участков, которые они желают приобрести в частную собственность, представляют документ, подтверждающий внесение суммы задатка (задатков) на текущий (расчетный) счет, указанный в извещении, с отметкой банка, а также заключают с местным исполнительным комитетом или по его поручению с организацией соглашение.

В соглашении должно быть предусмотрено условие о задатке, а также конкретный размер штрафа, уплачиваемого:

– победителем аукциона в случаях, указанных в пункте 27, абзаце третьем части первой пункта 34 настоящего Положения;

– единственным гражданином или юридическим лицом, подавшим заявление на участие в аукционе (явившимся на аукцион) и согласившимся с внесением платы за земельный участок в размере начальной

цены предмета аукциона, увеличенной на 5 процентов, в случае его отказа (уклонения) от возмещения затрат на организацию и проведение аукциона;

— участниками аукциона, отказавшимися объявить свою цену за предмет аукциона, в результате чего аукцион признан нерезультативным в соответствии с частью четвертой пункта 22 настоящего Положения.

Участник аукциона имеет право до начала аукциона письменно отозвать заявление об участии в нем. Неявка участника аукциона на аукцион приравнивается к письменному отзыву заявления об участии в нем. При этом участнику аукциона в течение 5 рабочих дней со дня проведения аукциона возвращается сумма внесенного им задатка (задатков). Письменный отзыв заявления или неявка участника аукциона на аукцион регистрируется в книге регистрации участников аукциона.

Прием заявлений об участии в аукционе со всеми необходимыми документами заканчивается в установленные комиссией или организацией день и час, но не ранее чем за 3 рабочих дня до даты проведения аукциона. Заявления, поступившие после установленного срока, не рассматриваются. Сроком поступления заявления является дата его регистрации в комиссии или организации.

Перед началом аукциона его участники обязаны зарегистрироваться в комиссии или организации и обменять билеты участников аукциона на аукционные номера, которые возвращаются в комиссию или организацию после окончания аукциона.

Аукцион проводится в месте, день и час, указанные в извещении.

Аукцион начинается с объявления аукционистом порядка проведения аукциона, характеристики каждого земельного участка, выставленного на аукцион, цены земельного участка и шага аукциона. Первая объявленная аукционистом цена земельного участка определяется в соответствии с шагом аукциона.

Если два и более участника аукциона согласились с объявленной аукционистом ценой, но ни один из них не согласился со следующей объявленной им ценой, аукционист предлагает участникам аукциона объявить свою цену, которая должна быть выше последней цены, с которой согласились участники аукциона.

Земельный участок снимается с аукциона по решению комиссии или организации до начала проведения аукциона в случае отсутствия участников аукциона либо если на земельный участок претендует только один участник аукциона.

По решению комиссии или организации участники аукциона, не выигравшие аукцион в отношении земельных участков, на которые они подали заявления, в перерывах между аукционными торгами могут перерегистрироваться на другие земельные участки, по которым размер задатка не превышает суммы, внесенной ими в качестве ранее перечисленного задатка. Для перерегистрации участники аукциона представляют заявления, подлежащие обязательной регистрации комиссией или организацией.

Результаты аукциона в день проведения аукциона оформляются протоколом, который составляется в двух экземплярах, подписывается членами комиссии и победителем аукциона и утверждается председателем комиссии либо подписывается победителем аукциона и утверждается руководителем организации (уполномоченным им лицом). Не позднее одного рабочего дня со дня утверждения протокола о результатах аукциона оба его экземпляра направляются в соответствующий местный исполнительный комитет. Победителю аукциона в день проведения аукциона выдается копия протокола о результатах аукциона.

В протоколе отражаются место и время проведения аукциона, адрес земельного участка, приобретаемого в частную собственность по результатам аукциона, его кадастровый номер, площадь, целевое назначение, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, начальная цена и окончательный размер платы за земельный участок, победитель аукциона, его обязательства по внесению платы за земельный участок (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), размеры и сроки возмещения затрат на организацию и проведение аукциона, в том числе расходов, связанных с изготовлением и предоставлением участникам аукциона документации, необходимой для его проведения, сведения об условиях, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, а также другая информация.

Если победитель аукциона в день проведения аукциона не подписал протокол, результаты аукциона в отношении этого победителя аннулируются, о чем комиссией или организацией составляется протокол. При этом внесенный победителем задаток возврату не подлежит и такой победитель уплачивает штраф, предусмотренный соглашением.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.01.2023 № 32 утверждено «Положение о порядке организации и проведения аукционов на право аренды земельных участков».

Положение устанавливает порядок организации и проведения аукционов на право аренды земельных участков.

Предметом аукциона является право аренды земельного участка.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.01.2023 № 32 утверждено «Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений)».

Предметом аукциона является право проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу (далее – предмет аукциона).

В соответствии с «Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества» недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности и подлежащим продаже на аукционе являются капитальные строения (здания, сооружения) (за исключением жилых домов), незавершенные законсервированные и незаконсервированные капитальные строения (за исключением незавершенных законсервированных и незаконсервированных жилых домов), находящиеся в хозяйственном ведении, оперативном управлении государственных унитарных предприятий и учреждений либо переданные в безвозмездное пользование негосударственному юридическому лицу, республиканскому государственно-общественному объединению.

Недвижимое имущество и земельный участок или право аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества, составляют единый предмет аукциона.

«Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества» определяется порядок организации и проведения аукционов по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, в случаях, когда при его продаже на аукционе земельный участок, необходимый для обслу-

живания отчуждаемого имущества (далее – земельный участок), предоставляется в аренду покупателю этого имущества без проведения аукциона и без взимания платы за право аренды (далее – аукцион), за исключением аукционов по продаже недвижимого имущества с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, определенной законодательством.

Недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности и подлежащим продаже на аукционе в соответствии с настоящим Положением, являются: капитальные строения (здания, сооружения) (за исключением жилых домов); незавершенные законсервированные капитальные строения, незавершенные незаконсервированные капитальные строения (за исключением незавершенных законсервированных и незаконсервированных жилых домов), находящиеся в хозяйственном ведении, оперативном управлении государственных юридических лиц либо переданные в безвозмездное пользование негосударственному юридическому лицу, республиканскому государственно-общественному объединению.

Без проведения конкурсных процедур из государственной собственности в частную участки могут предоставляться в случаях, установленных законодательными актами, или в случаях, определенных Президентом Республики Беларусь. В частности, ст. 42 КоЗ прямо закрепляет, что *участки могут предоставляться без проведения аукциона по решению президента «в иных случаях»*. В соответствии со ст. 14 КоЗ это касается земельных участков для размещения посольств и диппредставительства. Согласно Венской конвенции о дипломатических сношениях государство пребывания должно либо оказать содействие аккредитуемому иностранному государству в приобретении на своей территории помещений для диппредставительства (что включает в себя приобретение земельного участка), либо оказать помощь аккредитуемому государству в получении помещения каким-либо иным путем.

Белорусские земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут быть предоставлены местными властями посольствам в пользование или аренду на основании правового акта Президента Республики Беларусь.

При этом передача в собственность иностранного государства участка осуществляется на основании принципа взаимности, если:

1) в соответствии с законодательством иностранного государства Беларусь может приобрести в собственность участок в этом государстве для этих же целей;

2) одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Беларуси иностранное государство предоставляет Беларуси в собственность участок для тех же целей.

10.3. Порядок изменения целевого назначения земельного участка

В случае если субъекты прав на землю сталкиваются с необходимостью изменения целевого назначения земельных участков, процесс регулируется «Положением о порядке деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков», утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

Если изменение влечет перевод земель из одних категорий и видов в другие, то такая процедура регулируется «Положением о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

Изменение целевого назначения земельных участков осуществляется в отношении земельных участков, предоставленных в установленном порядке гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу, в том числе резиденту свободной экономической зоны, специального туристско-рекреационного парка, органом управления которого является администрация свободной экономической зоны, резиденту, инвестору индустриального парка, совместной белорусско-китайской компании по развитию индустриального парка и иным субъектам хозяйствования, в случаях, не запрещенных законодательными актами.

Решения об изменении целевого назначения земельных участков принимаются местными исполнительными комитетами, администрациями свободных экономических зон, администрацией индустриального парка в соответствии с их компетенцией, определенной законодательством об охране и использовании земель.

Заинтересованное лицо обращается в местный исполнительный комитет по месту нахождения земельного участка или в администрацию свободной экономической зоны, администрацию индустриального парка с заявлением об изменении целевого назначения земельного

участка.

В заявлении указываются:

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона, если заявление подается гражданином;

- кадастровый номер земельного участка;

- местоположение (адрес) земельного участка;

- сведения о наличии либо отсутствии расположенных на данном земельном участке объектов недвижимости; целевое назначение предоставленного земельного участка;

- намечаемое целевое назначение земельного участка. Если изменение целевого назначения земельного участка связано с осуществлением строительной деятельности, в заявлении также указываются планируемые параметры и технические характеристики объектов, планируемых к возведению (этажность, площадь и др.), и инженерно-технического оборудования (при необходимости получения технических условий на инженерно-техническое обеспечение таких объектов).

К заявлению прилагаются:

- копия документа, подтверждающего государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, без нотариального засвидетельствования или копия документа, содержащего идентификационные сведения о гражданине;

- копии документов, удостоверяющих права на земельный участок и капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на этом участке;

- решение о разрешении изменения целевого назначения земельного участка в случаях, когда принятие такого решения установлено законодательством;

- копии технических паспортов капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на земельном участке; обоснование для изменения целевого назначения земельного участка, в том числе финансово-экономическое;

- обоснование для изменения целевого назначения земельного участка, в том числе финансово-экономическое;

- разработанная в установленном порядке проектная документация на объект строительства, реконструкции (при наличии);

- сведения об источниках финансирования, если дальнейшее ис-

пользование земельного участка связано с осуществлением строительной деятельности;

- письменное согласие арендаторов, залогодержателей, владельцев сервитутов и иных прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости, а в случае отсутствия такого согласия – копия постановления суда об изменении целевого назначения земельного участка;

- документы, подтверждающие полномочия представителей (в случае совершения действий от имени и в интересах другого лица).

Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица об изменении целевого назначения земельного участка рассматривает это заявление.

Структурное подразделение землеустройства местного исполнительного комитета в течение 5 рабочих дней на основании ранее оформленных землеустроительных материалов о предоставлении земельного участка и документов подготавливает соответствующий проект решения и вносит его на рассмотрение исполкома. Решение об изменении целевого назначения земельного участка принимается местным исполнительным комитетом в течение 5 рабочих дней со дня получения соответствующего проекта решения от землеустроительной службы.

В решении об изменении целевого назначения земельного участка должны быть указаны:

- основания для такого изменения;
- землепользователь, в отношении земельного участка которого принято данное решение, площадь земельного участка с указанием вида земель, вещного права, кадастрового номера;

- прежнее и измененное целевые назначения земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, и при необходимости сведения об изменении условий отвода земельного участка и переводе земель из одних категорий и вида в другие;

- иные условия в отношении использования земельного участка (в том числе срок осуществления государственной регистрации изменения земельного участка на основании его целевого назначения), условия дальнейшего использования земельного участка.

При принятии решения об отказе в изменении целевого назначения земельного участка местный исполнительный комитет, администрация

свободной экономической зоны в течение трех рабочих дней после принятия такого решения сообщает об этом заинтересованному лицу с указанием оснований отказа, соответствующих законодательству. Решение об отказе в изменении целевого назначения земельного участка может быть обжаловано в вышестоящий исполнительный комитет и (или) в суд.

Заинтересованное лицо в течение двух месяцев со дня принятия решения об изменении целевого назначения земельного участка обязательно в установленном порядке обратиться в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией изменения земельного участка на основании изменения его целевого назначения.

При невыполнении данного требования решение об изменении целевого назначения считается утратившим силу.

10.4. Порядок передачи земельных участков в государственную собственность. Изъятие земельных участков для государственных нужд. Гарантии, предоставляемые землепользователям при изъятии у них земельных участков для государственных нужд

Согласно статье 69 КоЗ 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 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 подчинения), районного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией.

Изъятие и предоставление земельных участков для государственных нужд осуществляются для целей:

- обеспечения национальной безопасности;

- охраны окружающей среды и историко-культурного наследия;
- строительства и обслуживания объектов оборонной инфраструктуры;
- строительства и обслуживания объектов социальной и производственной инфраструктуры;
- строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- разработки месторождений полезных ископаемых, если такая разработка предусмотрена решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь, Советом Министров Республики Беларусь или министерствами;
- строительства и обслуживания объектов, находящихся в исключительной собственности государства и (или) для строительства и обслуживания которых выделяются средства республиканского и (или) местных бюджетов;
- реализации инвестиционных договоров между инвесторами и Республикой Беларусь, зарегистрированных в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь;
- строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в свободных экономических зонах, специальных туристско-рекреационных парках резидентами свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков или администрациями свободных экономических зон;
- реализации концессионных договоров, международных договоров Республики Беларусь;
- реализации генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального и специального планирования, схем землеустройства районов, государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц, утвержденных в соответствии с законодательством и др.

При изъятии земельного участка для государственных нужд право частной собственности на него может быть прекращено по решению местного исполнительного комитета или суда.

Передача земельного участка в собственность Республики Беларусь осуществляется после его выкупа, возмещения убытков в соответствии с законодательством, а также после осуществления государственной

регистрации прекращения права частной собственности на него, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами. Выкуп земельного участка не производится в случае, если по волеизъявлению собственника взамен изымаемого земельного участка ему предоставляется в собственность равноценный земельный участок.

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

Изъятие земельных участков для государственных нужд является основным способом перераспределения земель, поскольку в этом случае прекращаются права на землю одних землепользователей и земельные участки предоставляются иным субъектам, реализующим важные потребности, отнесенные к государственным нуждам. В отличие от изъятия земельных участков за нарушение земельного законодательства, которое является земельно-правовой санкцией, изъятие земельных участков для государственных нужд допустимо при правоммерном поведении землепользователей. Для государственных нужд могут быть изъяты земельные участки, предоставленные на любом праве, но только в случаях и порядке, предусмотренных земельным законодательством.

Согласно статье 1 КоЗ под государственными нуждами понимаются потребности, связанные с обеспечением национальной безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурного наследия, размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры, разработки месторождений полезных ископаемых, реализации международных договоров Республики Беларусь, инвестиционных договоров между инвесторами и Республикой Беларусь, зарегистрированных в Государственном реестре инвестиционных договоров с Республикой Беларусь, концессионных договоров, государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей, градостроительных проектов, генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, схем землеустройства районов, утвержденных в соответствии с законодательством, а также с размещением объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь либо программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь.

Изъятие и предоставление земельных участков для государственных нужд осуществляется в порядке, установленном Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32, с учетом особенностей, предусмотренных законодательными актами по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд и сносе находящихся на них одноквартирных, блокированных жилых домов, строений, сооружений и насаждений при них или многоквартирных жилых домов.

При необходимости изъятия для государственных нужд земельного участка, на котором расположены объекты недвижимого имущества граждан или организаций, местный исполнительный комитет принимает решение о предстоящем изъятии земельного участка. После получения копии решения собственник сносимого объекта недвижимого имущества не вправе без согласия местного исполнительного комитета совершать сделки с земельным участком и недвижимым имуществом.

Изъятие земельных участков для государственных нужд у собственника осуществляется по решению местного исполнительного комитета при наличии письменного согласия собственника на изъятие, а при отсутствии такого согласия – по решению суда; у субъектов права пожизненного наследуемого владения, постоянного и временного пользования, аренды – по решению исполнительного комитета. При несогласии землепользователя с решением об изъятии у него земельного участка это решение может быть обжаловано в вышестоящий исполнительный комитет и (или) в суд.

Изъятие земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для государственных нужд, не связанных с целевым назначением этих земель, осуществляется по решению областных, Минского городского исполнительных комитетов при соблюдении условий, предусмотренных КоЗ.

Ст. 88 КоЗ предусматривает гарантии прав землепользователей при изъятии у них земельного участка для государственных нужд:

– землепользователям возмещаются убытки, причиненные изъятием земельного участка и сносом расположенных на них объектов недвижимости (ст. 90 КоЗ);

– могут быть предоставлены равноценные земельные участки – в зависимости от местных условий и особенностей (в том числе обу-

словленных градостроительной документацией, схемами землеустройства) и волеизъявления землепользователей. Предоставление равноценного земельного участка взамен изымаемого осуществляется в административном порядке и без взимания платы (при предоставлении земельных участков в частную собственность и аренду);

– осуществляется выкуп земельного участка 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.

При изъятии для государственных нужд земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда государству возмещаются потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства.

10.5. Правовое регулирование землеустройства.

Государственный земельный кадастр. Государственная регистрация земельных участков, прав на земельные участки

Согласно статье 1 КоЗ под землеустройством понимается 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.

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

Кодекс о земле к объектам землеустройства относит:

- земли Республики Беларусь;
- земельные контуры – часть земной поверхности, выделенная по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования, имеющая замкнутую границу, за пределами которой качественные характеристики земель имеют другие значения;

- земельные участки.

Целью землеустройства является пространственно-территориальное устройство земель.

Содержание землеустройства составляет совокупность различных по характеру землеустроительных действий, предусмотренных земельным законодательством (ст. 94 КоЗ).

Порядок проведения землеустройства устанавливается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Землеустроительные мероприятия подразделяются на проводимые в обязательном порядке – в случаях, установленных законодательством, и проводимые по инициативе землепользователей.

Землеустроительные мероприятия оформляются документально. Виды землеустроительной документации устанавливаются земельным законодательством. Землеустроительная документация разрабатывается по каждому объекту землеустройства и формируется в землеустроительное дело.

Землеустроительные работы выполняются землеустроительными организациями, находящимися в ведении Госкомитета по имуществу.

Землеустроительные мероприятия, направленные на реализацию единой государственной политики в области использования и охраны земель и имеющие общегосударственное значение, осуществляются за счет средств республиканского бюджета. Все другие мероприятия проводятся по договорам между землеустроительными организациями и заинтересованными лицами.

В зависимости от объекта землеустройство можно подразделить на *территориальное* (межхозяйственное) и *внутрихозяйственное*. Территориальное (межхозяйственное) землеустройство обеспечивает территориальное устройство разных земельных участков, земель, которые являются самостоятельными объектами земельных правоотношений. Внутрихозяйственное землеустройство направлено на внутреннюю организацию земельной территории, закрепленной за конкретным субъектом земельных отношений.

Земельные участки относятся к категории недвижимого имущества. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Необходимость наличия правовых норм, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на недвижимость, в том числе на земельные участки, заключается в следующем.

Во-первых, «для защиты прав на недвижимость – как частных собственников, так и государства, предоставления гарантий инвесторам» необходимо создать регистрационную систему.

Во-вторых, регистрационная система «гарантирует надежность и гласность гражданского оборота земельной недвижимости, доступна для ее владельцев и содержит в себе значительный объем объективной информации о земельной недвижимости. Кроме того, государственная регистрация прав на недвижимое имущество является одним из важнейших элементов правового режима недвижимости».

В-третьих, государственная регистрация земельных участков упорядочивает в целом все отношения, связанные с землей, предоставляет дополнительные гарантии всем участникам земельных отношений, в том числе и при рассмотрении споров в судах.

Государственная регистрация вещных прав на землю должна производиться в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, который представляет собой систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь.

В Законе Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» аспекты государственной регистрации недвижимости раскрыты комплексно. В Законе раскрывается перечень объектов государственной регистрации. К ним согласно статье 4 Закона относятся:

- а) создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- б) возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- в) сделки с недвижимым имуществом.

Следовательно, из вещных прав на земельную недвижимость, подлежащих государственной регистрации, можно назвать следующие: право собственности, право пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, а также иные права.

Основаниями для государственной регистрации создания недвижимого имущества являются:

- выделение вновь образованного земельного участка;

- строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- строительство и консервация незавершенного капитального строения;
- разрешение в соответствии с законодательными актами государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, строительство которых было осуществлено самовольно;
- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);
- иные основания, предусмотренные законодательством.

Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

- 1) прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации (заявление о государственной регистрации; документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу; а также документы, являющиеся основанием для регистрации);
- 2) принятие решения о совершении регистрационных действий;
- 3) совершение регистрационных действий;
- 4) удостоверение произведенной государственной регистрации.

Все стадии процедуры государственной регистрации земельного участка должны совершаться в строгом соответствии с установленными законодательством правилами.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, проводившаяся в установленном порядке до вступления в силу Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З специально уполномоченным органом по земельным ресурсам и землеустройству, государственным унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство» Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, государственным унитарным предприятием «Республиканский центр учета и регистрации недвижимости» при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами в лице землеустроительных служб, организаций по регистрации и технической инвентаризации, является юридически действительной.

Литература: [1, 3–9, 11, 16–18, 22, 24–27, 29, 32, 33].

Лекция 11. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ

11.1. Понятие и особенности совершения сделок с земельными участками

С помощью сделок с землей осуществляется гражданский оборот земель. Правовые аспекты сделок с землей регулируются земельным и гражданским законодательством. Согласно статье 61 КоЗ сделки с земельными участками заключаются в соответствии с гражданским законодательством с учетом ограничений, установленных Кодексом о земле, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами.

В соответствии со статьей 61 КоЗ сделки с земельными участками и правами на них можно классифицировать на три группы:

1) *сделки, связанные с отчуждением земельных участков* (купля-продажа, мена, дарение, рента);

2) *сделки с земельными участками, не связанные с их отчуждением* (аренда, концессия, ипотека, земельные сервитуты);

3) *сделки с правами на земельные участки* (сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ).

Общие требования, которые должны соблюдаться при совершении сделок с земельными участками и правами на них:

– *предметом сделки* является земельный участок, находящийся в частной собственности, либо право аренды земельного участка, зарегистрированные в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. При совершении сделки с частью земельного участка такой участок должен быть делимым, и в результате раздела каждая из частей должна образовывать новый земельный участок;

– совершение сделок с земельными участками и правами на них возможно лишь *при наличии документов, удостоверяющих права на эти участки*, т. е. свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, выданного организацией по государственной регистра-

ции либо иных документов, удостоверяющих права на земельные участки, выданных по ранее действовавшему законодательству;

– *запрет на изменение целевого назначения;*

– *субъектный состав отдельных сделок с землей определен законодательно;*

– *единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений);*

– собственники и арендаторы земельных участков при совершении сделок обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся *информацию об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок*, в том числе земельных сервитутах;

– сделки с земельными участками и правами на них должны быть заключены *в письменной форме и подлежат государственной регистрации* в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Помимо перечисленных выше общих требований, при заключении сделок с правами на земельные участки должны выполняться следующие условия:

– *внесение платы за право заключения договора аренды земельного участка*, находящегося в государственной собственности;

– *получение согласия собственника земельного участка*, если участок находится в частной собственности;

– *в случае предоставления земельного участка в субаренду срок субаренды не должен превышать срока договора аренды.*

Совершение сделок с земельными участками и правами на них возможно лишь при соблюдении рассмотренных выше условий, предусмотренных земельным законодательством. Согласно статье 169 ГК сделки с земельными участками и правами на них, заключенные с нарушением требований земельного законодательства, являются ничтожными, если законодательным актом не предусмотрено иное. Отдельные случаи, когда несоблюдение требований законодательства при заключении сделок с земельными участками и правами на них влечет ничтожность сделок, перечисляются в ст. 62 КоЗ. Так, предусматривается, что ничтожными являются сделки, когда:

1) нарушено требование о предмете сделки, т. е. сделка купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки заключается в отношении земельных участков, предоставленных в пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование либо аренду;

2) отсутствуют документы, удостоверяющие права на земельные участки, в отношении которых совершаются сделки (с земельными участками и правами на земельные участки);

3) не внесена плата за право заключения договора аренды земельного участка либо не получено согласие арендодателя на заключение сделок с правами на земельные участки;

4) при совершении сделок с земельными участками, находящимися в частной собственности, а также с правами на земельные участки не соблюдено требование о форме или государственной регистрации сделки.

11.2. Отчуждение земельных участков (купля-продажа, мена, дарение, рента)

По договору купли-продажи (ст. 424 ГК) одна сторона (продавец) обязуется передать земельный участок в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). На отношения по продаже земельного участка распространяются и статьи § 7 «Продажа недвижимости». Согласно статье 520 по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, капитальное строение (здание, сооружение), квартиру или другое недвижимое имущество.

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

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

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 от-

чуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности. Исключения составляют случаи продажи жилых домов, дач, садовых домиков и иных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на снос.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, могут отчуждаться:

- сельскому, поселковому исполкому;
- гражданину Республики Беларусь, зарегистрированному по месту жительства в сельском населенном пункте, поселке городского типа, где расположены отчуждаемые земельные участки.

Не допускается отчуждение предоставленных в частную собственность для строительства капитальных строений (зданий, сооружений) земельных участков (купля-продажа, мена, рента, дарение) до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения, за исключением:

- отчуждения земельных участков соответствующему исполкому в соответствии с его компетенцией;
- дарения гражданами земельных участков близким родственникам;
- отчуждения земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями;
- отчуждения земельных участков, приобретенных на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность.

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

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

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

Продавец обязан передать земельный участок в надлежащем состоянии, пригодном для цели его использования. При заключении договора обязан предоставить информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.

Цену и условия оплаты стороны определяют по договоренности. Вместе с тем статья 36 Кодекса о земле предусматривает, что 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.

Договор продажи земельного участка заключается в письменной форме, а несоблюдение этой формы договора влечет его недействительность (ст. 521 ГК).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Что касается дарения земельных участков, находящихся в частной собственности, то здесь действуют общие правила о купле-продаже участка с учетом безвозмездности сделки. Право дарения земельного участка имеют собственники земли. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) земельный участок в собственность.

Земельный участок, находящийся в частной собственности, также может быть предметом мены и ренты.

В соответствии с ГК обмен земельных участков производится по договору мены, к которому применяются статьи ГК, регулирующие сделки купли-продажи. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Жизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

11.3. Аренда и концессия земельных участков

Согласно статье 19 КоЗ земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представительством, иностранным государствам, дипломатическим представительством и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительством.

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.

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 КоЗ.

Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором аренды земельного участка. Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее 10 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 99 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).

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 области 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.

В целях совершенствования системы взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, принят Указ Президента Республики Беларусь от 12 мая 2020 г. № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности».

Концессия земельных участков по своей правовой природе на первый взгляд достаточно близка к аренде. Условия концессии, взаимные права и обязанности государства и лица, получившего концессию (концессионера), закрепляются в концессионном соглашении (договоре). Концессионный договор может заключаться на срок до девяноста девяти лет.

Однако концессия земельных участков имеет ряд особенностей.

Во-первых, одной из сторон договора концессии всегда выступает государство в лице своих органов.

Во-вторых, концессионеру передается в пользование только объект государственной собственности.

В-третьих, концессионер не может стать собственником передаваемого в концессию имущества (при аренде возможен выкуп арендуемого имущества).

Концессия земельных участков является одним из основных способов привлечения иностранных инвесторов.

11.4. Ипотека земельных участков и залог права аренды земельных участков. Земельные сервитуты

Порядок залога (ипотеки) земельного участка регулируется Гражданским кодексом Республики Беларусь, а также Законом Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке».

Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды земельных участков – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком. Залогодателями земельных участков могут быть лица, которым земельные участки предоставлены в частную собственность, а залогодателями права аренды

земельных участков – арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата. Не допускается ипотека земельных участков, находящихся в государственной собственности. В целях развития системы кредитования в Республике Беларусь установлено, что залогодержателями земельных участков, находящихся в частной собственности, и права аренды земельных участков могут быть банки, имеющие специальное разрешение (лицензию) на осуществление банковской деятельности в части осуществления банковской операции по размещению привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности, Международная финансовая корпорация (МФК) и Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР). МФК и ЕБРР могут быть залогодержателями, если они заключают договоры займа с резидентами Республики Беларусь. Законодательными актами Президента Республики Беларусь могут быть определены иные организации-залогодержатели.

Земельные участки, находящиеся в частной собственности и предназначенные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), могут являться предметом ипотеки только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями, и наоборот, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Аналогичное правило предусмотрено в отношении права аренды. В данном нормативном положении проявляется действие принципа единства.

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

Предметом ипотеки не может быть земельный участок с расположенным на нем капитальным строением (зданием, сооружением), если на это строение в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, а также право постоянного или временного пользования и пожизненного наследуемого владения земельным участком. Земельный участок, на который установлена ипотека, остается в собственности залогодателя, а арендатор (залогодатель), право аренды на земельный участок которого является предметом залога, продолжает осуществлять использование земельного участка.

При изучении проблем ипотеки земельных участков возникает во-

прос о возможности их застройки, поскольку права собственника на данный участок в определенной степени ограничены ипотекой. Порядок застройки зависит от того, застроен земельный участок или нет, является ли застройка обязательной (например, в отношении земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома). Так, если в удостоверение прав залогодержателя не выдавалась закладная, то залогодатель вправе без согласия залогодержателя в установленном порядке возводить капитальные строения (здания, сооружения) или временные строения:

- на земельном участке, являющемся предметом ипотеки вместе с расположенными на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями) или незавершенными законсервированными капитальными строениями;

- если на земельном участке, являющемся предметом ипотеки, отсутствуют капитальные строения (здания, сооружения) и их строительство в соответствии с законодательством не является обязательным.

Возведение строений, в том числе временных, в соответствии с вышеуказанными правилами, означает распространение на них режима ипотеки, т. е. они признаются находящимися в ипотеке, при этом изменения в договор об ипотеке не вносятся.

Если в удостоверение прав залогодержателя была осуществлена выдача закладной, то возведение капитальных строений (зданий, сооружений) на таком земельном участке допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены. Данное ограничение не затрагивает возведение временных строений и сооружений.

В случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства банк-залогодержатель имеет право от имени залогодателя произвести отчуждение земельного участка или права аренды земельного участка, и из вырученной суммы удовлетворить свои претензии к залогодателю. При обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, его продажа и приобретение на публичных торгах (торгах) осуществляются с соблюдением установленных законодательными актами в области охраны и использования земель ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие земельные участки, и целей его использования. При этом обращение взыскания на земельный участок и находящиеся на нем капитальные строения (здания, сооружения) или незавершен-

ные законсервированные капитальные строения, являющиеся предметом ипотеки, осуществляется одновременно путем продажи на публичных торгах (торгах) одному покупателю, т. е. и в данной ситуации наблюдается действие принципа единства.

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

Процедура проведения публичных торгов урегулирована постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 1599 «Об особенностях проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки». Публичные торги (далее – торги) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки, проводятся в форме открытых аукционов. Торги проводятся в соответствии с гражданским процессуальным, хозяйственным процессуальным и гражданским законодательством:

- судебными исполнителями в отношении земельных участков, на которые обращено взыскание по решению суда;

- банками-залогодержателями, залогодателями либо специализированными организациями, уполномоченными нотариально удостоверенным соглашением между залогодержателем и залогодателем об удовлетворении требований залогодержателя путем обращения взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, в отношении земельных участков, на которые обращено взыскание на основании такого соглашения;

- банками-залогодержателями от имени залогодателей в случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой земельного участка.

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

Земельный сервитут – это право ограниченного пользования чу-

жим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

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

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

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

Земельный сервитут устанавливается в соответствии со статьей 57 КоЗ. 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.

11.5. Наследование земельных участков

В соответствии с Кодексом о земле по наследству могут передаваться земельные участки, находящиеся на праве частной собственности и праве пожизненного наследуемого владения граждан. Наследование земельных участков осуществляется по общим правилам, установленным гражданским законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных земельным законодательством. Наследование земельных участков возможно по закону или по завещанию (ст. 1032 ГК).

Земельный участок может перейти по наследству гражданам Республики Беларусь, а также иностранным гражданам, лицам без гражданства, являющимся родственниками наследодателя. В данном случае под родственниками понимаются близкие родственники наследодате-

ля; 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. Согласно статье 60 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье отношения, вытекающие из кровного родства между родителями и детьми, родными братьями и сестрами, дедом, бабушкой и внуками, считаются близким родством.

Согласно статье 1083 ГК по заявлению наследника, принявшего наследство или принимающего его, нотариусом или должностным лицом, которому предоставлено право совершения такого нотариального действия, выдается свидетельство о праве на наследство по месту открытия наследства. КоЗ устанавливает *обязанность наследников* в течение определенного срока зарегистрировать переход земельного участка по наследству. 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 статьей 1071 ГК срока для принятия наследства (по общему правилу – шесть месяцев со дня открытия наследства), но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства. В то же время наследники земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении граждан, имеют право выбрать один из вариантов: обратиться в указанный выше срок 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, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему выполнить названные обязанности (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина). Продление срока осуществляется по заявлению наследника судом (если земельный участок принадлежал наследодателю на праве собственности) либо соответствующим местным исполнительным комитетом (если земельный участок принадлежал наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения).

В случае перехода земельного участка к нескольким наследникам он поступает в общую долевую собственность наследников. В случае

если земельный участок является делимым, он может быть разделен по соглашению наследников или в судебном порядке.

Особенности перехода прав на земельные участки, на которых расположены строения, в случае когда наследники строений и земельного участка не совпадают, предусмотрены КоЗ:

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

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

Литература: [1, 3 – 9, 11, 16 – 18, 24].

Лекция 12. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

12.1. Правовое регулирование кадастровой оценки земель, земельных участков

Кодекс о земле трактует кадастровую оценку земель, земельных участков как определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством.

Кадастровая оценка земель, земельных участков подразделяется:

– на кадастровую оценку земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов;

– кадастровую оценку сельскохозяйственных земель земельных участков, предоставленных сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства (далее – кадастровая оценка сельскохозяйственных земель), которая проводится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета (ст.105 КоЗ).

Кадастровая оценка земель проводится не реже чем через 4 года.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится не реже чем через 10 лет. Ее результаты поддерживаются в актуальном состоянии путем ежегодной корректировки с учетом существующего состояния земель и иных условий.

Результаты кадастровой оценки земель утверждаются Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков.

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель утверждаются Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Сведения о кадастровой стоимости земель, земельных участков, полученной при проведении кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, включаются в регистр стоимости земель, земельных участков.

Проведение кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и поддержание ее результатов в актуальном состоянии осуществляются в порядке, определяемом Советом Министров Республики Беларусь.

Исполнителей работ по проведению кадастровой оценки земель, кадастровой оценки сельскохозяйственных земель и поддержанию ее результатов в актуальном состоянии определяет Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь из числа подчиненных ему организаций.

12.2. Плата за предоставление земельных участков в собственность и аренду

Одним из основных принципов земельных отношений является

принцип платности землепользования, который получил развитие в Кодексе о земле и Налоговом кодексе Республики Беларусь.

Согласно ст. 36 КоЗ земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций на платной основе, за исключением предусмотренных законом случаев. Так, плата не взимается за равноценные земельные участки, находящиеся в государственной собственности и предоставляемые в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, находившихся в частной собственности.

Если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона.

Кадастровая стоимость земель – расчетный показатель стоимости единицы площади земель в оценочной зоне, выделенной на землях, равноценных по стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра.

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

При предоставлении земельных участков в частную собственность или в аренду для строительства и обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), обслуживания приобретенного недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности, в том числе по результатам аукционов, местные исполнительные комитеты по заявлению лица, которому предоставляется земельный участок, принимают решение о предоставлении рассрочки внесения платы за земельные участки. Рассрочка может быть предоставлена на срок, не превышающий пяти лет со дня приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта, очереди, пускового комплекса или со дня приобретения недвижимого имущества, находившегося в государственной собственности.

При предоставлении земельных участков в частную собственность для иных целей местные исполнительные комитеты имеют право принять решение о предоставлении рассрочки внесения платы (ее части) за земельные участки по обоснованному заявлению гражданина Республики Беларусь, негосударственного юридического лица Республики Беларусь, но не более чем на два года.

За право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду без проведения аукциона, вносится плата, которая определяется в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду по результатам аукциона, определяется по результатам аукциона и не может быть ниже начальной цены права заключения договоров аренды земельных участков, определенной на основании кадастровой стоимости земельных участков с применением коэффициентов в зависимости от срока их аренды, установленных Советом Министров Республики Беларусь для определения платы за право заключения договоров аренды земельных участков, предоставляемых без проведения аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков.

Не взимается плата за право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых:

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

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

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

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

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

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

– гражданам для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), огородничества, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством – для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

– садоводческим товариществам, гражданам – для коллективного садоводства, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

– гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, если требуется предоставление им для тех же целей другого земельного участка взамен изымаемого (в том числе взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии, за исключением случаев, установленных законодательными актами);

– гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при обращении за оформлением документов, удостоверяющих права на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), зарегистрированные организацией по государственной регистрации квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), незавершенные законсервированные капитальные строения, в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеется договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое право или основание), за исключением случаев, когда такая плата взималась при предоставлении этих участков в аренду для строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

– собственникам имущества совместного домовладения, товарище-

ствам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения – для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения;

- инвесторам и (или) организациям, реализующим инвестиционный проект, – для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами;

- организациям, а также индивидуальным предпринимателям, осуществляющим сбор, сортировку (разделение по видам), подготовку к обезвреживанию и (или) использованию вторичных материальных ресурсов, – для размещения приемных пунктов вторичного сырья, объектов сортировки, обезвреживания, переработки коммунальных отходов и объектов захоронения твердых коммунальных отходов;

- коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, иным государственным организациям или организациям с долей государства в уставном фонде более пятидесяти процентов – при замене застройщика при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства;

- организациям, входящим в состав Белорусского республиканского союза потребительских обществ, – для строительства и обслуживания объектов оптовой и розничной торговли, общественного питания;

- иным лицам в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь.

12.3. Плата за пользование земельными участками: земельный налог, арендная плата

Платность использования земли есть конкретизация общего принципа платности пользования природными ресурсами (землей, недрами, водными ресурсами, лесами и иной растительностью, животным миром и др.).

Формами платы за пользование земельными участками являются земельный налог и арендная плата.

Основными целями платности пользования землей являются:

- повышение заинтересованности производителя в эффективном использовании земель;

- создание материальной заинтересованности в сохранении и воспроизводстве земельных ресурсов;

- изыскание дополнительных средств на восстановление и воспро-

изводство земель.

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

В соответствии с Главой 20 Налогового кодекса Республики Беларусь (Особенная часть) плательщиками земельного налога являются:

– субъекты, которым предоставлены перечисленные выше права на землю. Граждане, которым предоставлены служебные земельные наделы, признаются плательщиками, если указанные наделы предоставлены им районными исполкомами из земель запаса и земель лесного фонда с изъятием у лесохозяйственных организаций;

– крестьянское (фермерское) хозяйство за земельные участки, предоставленные физическим лицам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

Объектами налогообложения земельным налогом признаются расположенные на территории Республики Беларусь земельные участки, находящиеся:

– в собственности, пожизненном наследуемом владении или временном пользовании физических лиц;

– собственности, постоянном или временном пользовании юридических лиц;

– иные земельные участки, в отношении которых в соответствии с законодательством плательщики имеют право осуществлять пользование;

– самовольно занятые.

Земельные участки, используемые незаконно (предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению), также относятся к объектам налогообложения. При этом применяются ставки земельного налога по фактическому функциональному использованию, увеличенные на коэффициент 10. Однако уплата земельного налога не узаконивает самовольно занятый земельный участок.

Налоговая база земельного налога определяется:

– в размере кадастровой стоимости земельного участка, если земельный участок предоставлен для одной цели;

– в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка если земельный участок предоставлен

для нескольких целей, в том числе которые соответствуют разным видам функционального использования (предусмотрены разные ставки земельного налога);

– на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения при наличии кадастровой оценки – по площади и баллу кадастровой оценки земель.

Налоговая база и сумма земельного налога определяются соразмерно долям плательщиков в праве на земельный участок.

Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон) определяется их целевым назначением по приложению 5 к Налоговому кодексу.

Для земель различных категорий и видов устанавливаются различные правила определения размера земельного налога. Так, согласно Налоговому кодексу земельный налог на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные, залежные, земли под постоянными культурами, луговые) определяется: при наличии кадастровой оценки – по приложению 3, при отсутствии кадастровой оценки – по средним ставкам земельного налога по административным районам (приложение 4 к Налоговому кодексу).

Освобождаются от земельного налога принадлежащие плательщикам – физическим лицам земельные участки:

– лицам, достигшим общеустановленного пенсионного возраста, или лицам, имеющим право на пенсию по возрасту со снижением общеустановленного пенсионного возраста;

– инвалидам I и II группы;

– несовершеннолетним детям;

– лицам, признанным недееспособными;

– военнослужащим срочной военной службы;

– физическим лицам, проходящим альтернативную службу;

– участникам Великой Отечественной войны и иным лицам, имеющим право на льготное налогообложение.

Арендная плата вносится за пользование земельными участками, предоставленными на праве аренды. При этом арендная плата за земельные участки, находящиеся в частной собственности, определяется по соглашению сторон. Законодательство регламентирует лишь порядок определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности.

Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, определяется арендодателем

(местным исполнительным комитетом, администрацией свободной экономической зоны) в одностороннем порядке. Указом Президента Республики Беларусь от 12 мая 2020 г. № 160 «Об арендной плате за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» установлены следующие правила определения ежегодной арендной платы:

– если земельный участок предоставлен для одной цели – исходя из кадастровой стоимости такого участка с применением коэффициентов (в зависимости от функционального использования и кадастровой стоимости земельного участка);

– если земельный участок предоставлен для нескольких целей, в отношении которых предусмотрены разные коэффициенты, – исходя из кадастровой стоимости земельного участка по виду функционального использования каждой из его частей с применением соответствующих коэффициентов;

– при предоставлении участка на долевом праве для одной цели – исходя из кадастровой стоимости данного участка с учетом доли каждого из арендаторов.

В перечисленных случаях размер ежегодной арендной платы устанавливается в размере земельного налога, определенного в соответствии с налоговым законодательством:

– за земельные участки земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные для ведения сельского хозяйства;

– за земельные участки, входящие в состав земель лесного фонда и предоставленные для использования в сельскохозяйственных целях;

– за земельные участки, входящие в состав земель водного фонда и предоставленные для использования в сельскохозяйственных целях, а также для рыборазведения и акклиматизации рыбы.

Законодательство предусматривает установление льгот в виде освобождения от взимания земельного налога и арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности. Указанные льготы могут устанавливаться в зависимости от объекта и субъекта.

Земельный налог и арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, исчисляются начиная с месяца, следующего за месяцем принятия решения, осуществления государственной регистрации сделки, перехода права на земельный участок, являющихся основанием для возникновения или перехода права на земельный участок. При предоставлении в аренду или во временное

пользование – до месяца (включительно), в котором истекает срок использования земельного участка.

12.4. Возмещение землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки.
Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства

Согласно статье 933 ГК вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законодательством. Статья 90 КоЗ предусматривает возмещение землепользователям убытков, причиняемых:

- изъятием земельных участков;
- временным занятием земельных участков;
- сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов.

Возмещение убытков производится лицами, которым:

- предоставляются изымаемые земельные участки;
- разрешается без изъятия земельных участков строительство (реконструкция, капитальный ремонт) подземных линейных сооружений, осуществляемое в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубki древесно-кустарниковой растительности (насаждений);
- деятельность которых влечет за собой ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе установление земельных сервитутов.

Ориентировочные размеры убытков определяются при подготовке земельно-кадастровой документации, необходимой для работы комиссии по выбору места размещения земельного участка, земельно-кадастровой документации на земельный участок, намечаемый к изъятию для проведения аукциона, а фактические – при разработке проекта отвода земельного участка. При определении ориентировочного и фактического размера убытков учитываются:

- стоимость расположенных на земельном участке жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных

капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов;

- стоимость плодово-ягодных, лесных, защитных и других многолетних насаждений, недревесной лесной продукции;

- стоимость удаляемых объектов растительного мира (деревьев, кустарников, газонов, цветников);

- стоимость мелиоративных и противоэрозийных сооружений;

- стоимость незавершенного производства или урожая сельскохозяйственных культур;

- убытки, связанные с ограничением прав землепользователей в результате влияния, вызванного деятельностью граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц;

- упущенная выгода;

- плата за право заключения договора аренды земельного участка (за оставшийся срок аренды).

Размер убытков, причиняемых землепользователям, определяется по правилам, предусмотренным «Положением порядке определения размера убытков, причиняемых землепользователям 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», утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32. Осуществлять определение размера указанных убытков вправе организации, включенные в перечень, утвержденный названным постановлением.

Размер убытков, причиняемых собственнику (гражданину, индивидуальному предпринимателю, негосударственному юридическому лицу) изъятием земельного участка и сносом расположенных на нем многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, определяется по их рыночной стоимости в соответствии с законодательством, но не меньше, чем затраты, необходимые для строительства равноценных многоквартирного жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Затраты, необходимые для строительства равноценных многоквартирного жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, строений и сооружений при них, определяются на основании норм для оценки жилых домов, садовых домиков, дач, примыкающих к ним строений, а также расположенных отдельно от них хозяйственных (подсобных и дворовых) построек и гаражей, утвержденных постанов-

лением Совета Министров Республики Беларусь от 17 мая 2007 г. № 623, без учета физического износа таких объектов на основании измерений, произведенных специалистами организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в присутствии собственника или уполномоченного им лица.

Затраты, необходимые для строительства равноценной квартиры в многоквартирном жилом доме, определяются исходя из первоначальной стоимости сносимого многоквартирного жилого дома в базисном уровне цен, определенной на дату ввода жилого дома в эксплуатацию, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений (квартир) жилого дома и общей площади жилого помещения (квартиры). При этом указанные затраты определяются без учета износа сносимого многоквартирного жилого дома.

Если рыночная стоимость предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств меньше рыночной стоимости сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них, то размер убытков определяется как разница между рыночной стоимостью сносимых жилого дома, квартиры, строений, сооружений и насаждений при них и рыночной стоимостью предоставляемой квартиры типовых потребительских качеств, которая устанавливается при определении размера убытков

Указ Президента Республики Беларусь от 2 февраля 2009 г. № 58 предусматривает дополнительные гарантии защиты имущественных прав землепользователей при изъятии земельных участков для государственных нужд. Если при изъятии земельного участка для государственных нужд сносится жилой дом, собственнику жилого дома или квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме до принятия решения об изъятии предлагается на выбор:

– в собственность квартира типовых потребительских качеств, а в случае если рыночная стоимость предоставляемой квартиры меньше рыночной стоимости подлежащих сносу жилого дома или квартиры, строений, сооружений и насаждений при них – также денежная компенсация в размере данной разницы;

– денежная компенсация за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них в размере их рыночной стоимости, но не меньше, чем затраты, необходимые для строительства равноценных жилого дома или квартиры, строений, сооружений.

Указанные варианты местный исполнительный комитет либо по его решению лицо, которому предоставляется земельный участок, обя-

заны предложить землепользователю. Минский горисполком дополнительно обязан предложить собственнику сносимого жилого дома (доли в праве собственности на многоквартирный или блокированный жилой дом), находящегося на земельном участке в г. Минске, реализацию права на предоставление ему вне очереди и без проведения аукциона земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома в любом ином населенном пункте Республики Беларусь с выплатой денежной компенсации за сносимые жилой дом или квартиру, строения, сооружения и насаждения при них.

При наличии объективной возможности местный исполнительный комитет может также предложить собственнику жилого дома (доли в праве собственности на многоквартирный или блокированный жилой дом) реализацию одного из его прав:

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

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

При этом в установленном порядке решаются вопросы о предоставлении землепользователю земельного участка взамен изымаемого.

Возмещение потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства является одной из мер, обеспечивающих сохранение количественных и качественных характеристик сельскохозяйственных земель, лесных земель лесного фонда, т. е. земель, используемых в качестве средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Сущность возмещения потерь заключается в компенсации по условным нормативам государству затрат, обусловленных необходимостью вовлечения в сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство новых земель, взамен используемых не по целевому назначению.

Возмещению подлежат потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, вызванные:

- изъятием земельных участков из сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда для использования их в целях, не связанных с ведением сельского и (или) лесного хозяйства;

- невозможностью использовать земельный участок по целевому назначению в связи со строительством (реконструкцией, капитальным ремонтом) подземных линейных сооружений, осуществляемым в гра-

ницах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубki древесно-кустарниковой растительности (насаждений) и без изъятия земельных участков.

Указанные потери не возмещаются в случаях изъятия земельных участков в социально значимых целях.

Потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, которым предоставляются изымаемые земельные участки либо разрешается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) линейных сооружений, на основании решений соответствующих исполнительных комитетов.

В соответствии со статьей 92 КоЗ потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются *в доход республиканского бюджета*. Вышеназванные положения предусматривают, что средства, предназначенные на возмещение потерь лесохозяйственного производства, перечисляются в доход республиканского бюджета на соответствующий счет по месту постановки юридического лица и индивидуального предпринимателя на учет.

Ориентировочный размер потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства определяется на стадии предварительного согласования места размещения земельного участка. Фактический размер указанных потерь определяется на стадии разработки проекта отвода земельного участка, формирования земельного участка для размещения объекта недвижимого имущества.

Размер потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению, определяется по нормативам возмещения потерь с коэффициентами к ним. Указанные нормативы и коэффициенты к ним учитывают:

- месторасположение земельных участков, качество почв, интенсивность сельскохозяйственного производства, степень мелиоративного обустройства земель – для потерь сельскохозяйственного производства;

- защитные, водоохранные и другие природоохранные функции лесов – для потерь лесохозяйственного производства;

- уровень инфляции по отношению к предыдущему году.

В случае когда изымаемый земельный участок из сельскохозяйственных земель, лесных земель лесного фонда предоставляется во временное пользование либо аренду и условиями отвода предусмотрено его приведение в состояние, пригодное для использования в сель-

ском или лесном хозяйстве, потери сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства возмещаются в размере четырех процентов от сумм, исчисленных на основании нормативов возмещения таких потерь с коэффициентами к ним, за каждый год пользования этими земельными участками. Если же земельные участки предоставляются во временное пользование или аренду, но по условиям отвода не предусматривается их дальнейшее использование в качестве сельскохозяйственных земель, земель лесного фонда, потери возмещаются в полном объеме.

Законодательство предусматривает строго *целевой характер использования средств, поступающих от возмещения потерь*: средства от возмещения потерь сельскохозяйственного производства используются на освоение новых земель для использования их в сельском хозяйстве, сохранение и повышение плодородия почв и иных полезных свойств земель, землеустройство; от возмещения потерь лесохозяйственного производства – на создание насаждений, выполняющих защитные, водоохраные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции, повышение продуктивности земель лесного фонда, благоустройство, охрану, защиту, воспроизводство, улучшение породного состава, качества, повышение продуктивности лесов, проведение научно-исследовательских, изыскательских и проектных работ.

12.5. Ответственность за нарушение земельного законодательства

Юридическая ответственность связана с мерами государственного воздействия, применяемыми к нарушителям земельного законодательства. При этом возникает самостоятельный вид земельных правоотношений – охранительные правоотношения, которые регулируются соответствующим институтом земельного права, имеющим комплексный характер.

Основанием применения мер юридической ответственности является земельное правонарушение. *Земельным правонарушением* признается виновное противоправное деяние, посягающее на земельный правопорядок и нарушающее нормы земельного законодательства.

Состав земельного правонарушения включает:

– *объект*. Родовым объектом земельного правонарушения является земельный правопорядок, объектом конкретных правонарушений выступают отдельные виды отношений по использованию и охране зе-

мель;

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

– *объективную сторону земельного правонарушения*, которая заключается в противоправном поведении, которое может быть совершено как в виде активных действий, так и в виде бездействия;

– *субъективную сторону земельного правонарушения*, которая характеризуется наличием вины в форме умысла или неосторожности.

Земельное законодательство не содержит перечня земельных правонарушений, а только устанавливает границы правомерного поведения посредством закрепления прав и обязанностей по отношению к земле. Составы земельных правонарушений определяются отраслевым законодательством, устанавливающим отдельные виды ответственности (уголовным, административным, гражданским и др.).

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

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

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

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

В зависимости от характера, степени общественной опасности и применяемых санкций земельные правонарушения можно разграничить по отраслевому признаку: на дисциплинарные проступки, административные правонарушения, уголовные преступления, гражданско-правовые деликты.

Административная ответственность наступает за целый ряд зе-

мельных правонарушений, отнесенных к категории правонарушений против экологической безопасности, окружающей среды и порядка природопользования:

- нарушение порядка использования земли и требований по ее охране (ст. 16.10 КоАП);

- самовольное отступление от схем или проектов землеустройства (ст. 16.12 КоАП);

- порча земель – ст. 16.11 КоАП.

Глава 22 КоАП посвящена административным правонарушениям в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, благоустройства и пользования жилыми помещениями.

Уголовная ответственность наступает за правонарушения, имеющие большую общественную опасность и отнесенные к преступлениям; деяния, посягающие на отношения по рациональному использованию и охране земель.

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

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

Гражданско-правовая ответственность состоит в применении мер имущественного характера за земельные правонарушения. В соответствии с Коз юридические лица, независимо от формы собственности, и физические лица обязаны возместить вред, причиненный ими в результате нарушения земельного законодательства. Вред возмещается в полном объеме в соответствии с общими правилами гражданского законодательства (ст. 933 ГК). Размер ущерба, причиненного загрязнением земель химическими веществами, деградацией и нарушением земель определяется в соответствии с Временной методикой, утвержденной Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. При определении размера ущерба используются данные обследования земель, выполненные лабораториями аналитического контроля территориальных органов Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, гидрометеослужбой, контрольно-токсикологическими лабораториями Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республи-

ки Беларусь, а также лабораториями других министерств и ведомств, имеющими право на выполнение таких работ. Ущерб от загрязнения земель химическими веществами, деградации и нарушения земель измеряется совокупными затратами на восстановление загрязненных земель и приведение этих земель в прежнее состояние. Такие затраты определяются исходя из конкретных видов работ по восстановлению загрязненных земель, их объемов и действующих расценок. При невозможности определения размера ущерба, причиненного нарушением законодательства об охране земель по существующим методикам, убытки возмещаются в общегражданском порядке.

В качестве *земельно-правовых мер воздействия* рассматриваются специальные санкции, которые применяются к правонарушителям в порядке, установленном земельным законодательством. Земельно-правовые меры воздействия могут применяться наряду с другими видами ответственности (уголовной, административной, гражданской) или в качестве самостоятельного способа воздействия на нарушителей. Земельно-правовые санкции направлены на восстановление земельного правопорядка путем определения судьбы земельного участка, по отношению к которому были совершены противоправные деяния. Они не касаются личности или имущества правонарушителя. Однако в случае причинения вреда земельному участку таковой должен быть возмещен в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В качестве земельно-правовых мер воздействия действующее земельное законодательство Республики Беларусь предусматривает возврат самовольно занятых земельных участков и принудительное изъятие земельных участков (прекращение прав на землю) за нарушение правил использования и охраны земель.

Литература: [1, 3 – 9, 11, 26, 34].

Лекция 13. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

13.1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения

Из статьи 6 КоЗ следует, что к землям сельскохозяйственного назначения относятся земельные участки, включающие в себя сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства. Определение сельскохозяйственных земель дано в

статье 1 КоЗ – это земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции и включающие в себя пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами и луговые земли.

Отличительной чертой земель сельскохозяйственного назначения является то, что земля выступает в качестве основного средства производства, поскольку в сельском хозяйстве используется специфическое свойство земли – плодородие.

В составе категории земель сельскохозяйственного назначения можно выделить следующие группы земель:

1. Сельскохозяйственные земли – земли, систематически используемые в процессе сельскохозяйственного производства. Статья 7 КоЗ, Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, утвержденное Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32, предусматривают деление сельскохозяйственных земель в зависимости от характера использования на виды:

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

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

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

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

2. *Иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства*, – это земли, заняты сельскохозяйственными объектами, необходимыми для организации сельскохозяйственного производства и связанных с ним видов деятельности. В данном случае земли выступают в качестве территориального базиса. Объекты внутрихозяйственного строительства юридических и физических лиц на землях сельскохозяйственного назначения размещаются в соответствии с утвержденными проектами внутрихозяйственного землеустройства или градостроительной документацией, а при их отсутствии – по решению районных исполнительных и распорядительных органов (Положение о порядке размещения объектов внутрихозяйственного строительства на землях сельскохозяйственного назначения, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 февраля 2000 г. № 260).

Законодательство содержит нормы, направленные на сохранение количественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения. В частности, Положением о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32, устанавливаются особые правила перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные виды.

Не все земли, пригодные для ведения сельского хозяйства, входят в состав рассматриваемой категории земель. Так, не относятся к землям сельскохозяйственного назначения земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства и дачного строительства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, участки земель лесного фонда, предоставленные для сельскохозяйственных целей.

13.2. Субъекты и правовые формы использования земель сельскохозяйственного назначения

Статья 48 Кодекса Республики Беларусь о земле предусматривает исчерпывающий перечень субъектов, которым могут быть предоставлены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения предоставляются:

1. 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 – на праве постоянного пользования.

2. Научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства по их выбору в постоянное или временное пользование либо аренду.

3. Гражданам Республики Беларусь – в пожизненное наследуемое владение либо аренду, а иностранным гражданам и лицам без гражданства – в аренду для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

В соответствии со статьей 13 Конституции Республики Беларусь земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности государства и не подлежат предоставлению в частную собственность. С учетом этого земельное законодательство определяет правовые формы использования земель сельскохозяйственного назначения: пожизненное наследуемое владение; право постоянного (временного) пользования; аренда.

Согласно статье 19 Кодекса о земле срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее 10 лет. В случаях если земельный участок сельскохозяйственного назначения предоставляется для строительства и (или) обслуживания внутрихозяйственных объектов (капитальных строений, зданий, сооружений), срок аренды должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих объектов.

Для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, предоставляются земельные участки из земель, не относящихся к сельскохозяйственным землям сельскохозяйственного назначения, или менее продуктивные сельскохозяйственные земли, а также нарушенные земли.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться также в случаях, предусмотренных статьей 49 Кодекса о земле.

4. Для размещения объектов недвижимого имущества в случаях, когда такое размещение предусмотрено:

- решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь;
- программами, утвержденными Президентом Республики Беларусь или Советом Министров Республики Беларусь;
- градостроительными проектами, генеральными планами городов,

иных населенных пунктов и (или) градостроительными проектами детального планирования, схемами проектов планировки районов индивидуального жилищного строительства с формированием первичной инженерно-транспортной инфраструктуры – в населенных пунктах;

– схемами землеустройства районов, проектами внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем комплексной территориальной организации областей – вне населенных пунктов.

5. Для размещения объектов недвижимого имущества в исключительных случаях, не предусмотренных пунктом 2, когда отсутствует возможность размещения таких объектов на земельных участках из иных категорий и видов земель.

6. Для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина.

7. В иных случаях, предусмотренных законами или решениями Президента Республики Беларусь.

Принятие таких решений государственным органом допускается только при невозможности размещения этих объектов на земельных участках несельскохозяйственного назначения, или непригодных для ведения сельского хозяйства, или на сельскохозяйственных землях худшего качества, а также на землях, не покрытых лесом либо занятых малоценной древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), в случае предоставления земельного участка из земель лесного фонда.

Изъятие и предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется, по общему правилу, районными исполнительными комитетами, а сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с целевым назначением этих земель, – областными исполнительными комитетами в рассмотренных выше случаях. В последнем случае вопрос о переводе земельного участка в другую категорию в связи с изменением основного целевого назначения решается областным исполнительным комитетом в установленном порядке, предусмотренном Положением о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32.

13.3. Особенности государственного управления землями сельскохозяйственного назначения

Государственное управление землями сельскохозяйственного назначения осуществляют: Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией.

Под целью управления землями сельскохозяйственного назначения следует понимать производство максимального урожая конкурентоспособной сельскохозяйственной продукции с единицы площади при одновременном обеспечении воспроизводства и повышения плодородия данных земель и устойчивого развития сельских территорий.

От состояния и характера использования земель сельскохозяйственного назначения во многом зависит обеспечение продовольственной безопасности и занятости населения, его здоровье, а также развитие сельской местности.

Земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритетное значение для экономического развития. Поэтому для них установлен особый порядок распределения и перераспределения, направленный на ограничение необоснованных изъятий этих земель из сельскохозяйственного оборота и сохранение их продуктивных свойств.

Порядок подготовки и направления на согласование Президенту Республики Беларусь материалов о возможности изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также о переводе таких земель в иные категории устанавливается статьей 50 Кодекса о земле.

В случае выбора места размещения земельного участка, связанного с необходимостью изъятия и предоставления такого участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, областной исполнительный комитет в течение 3 рабочих дней со дня:

— согласования председателем этого исполнительного комитета акта выбора места размещения земельного участка направляет обоснование места размещения земельного участка, копию этого акта с приложением копии земельно-кадастрового плана с границей выбранного земельного участка (далее – материалы согласования)

в Министерство сельского хозяйства и продовольствия (при изъятии земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения) и комитет государственного контроля соответствующей области для получения заключений о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления такого земельного участка, которое выдается этими государственными органами в течение 5 рабочих дней со дня поступления к ним материалов согласования;

– получения заключений о возможности изъятия и предоставления земельного участка направляет их и материалы согласования помощнику Президента Республики Беларусь – инспектору по области, который дает свое заключение о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления земельного участка в течение 5 рабочих дней со дня поступления к нему таких материалов согласования и заключений;

– получения заключения помощника Президента Республики Беларусь – инспектора по области о возможности изъятия и предоставления земельного участка направляет указанные заключения и материалы согласования в Государственный комитет по имуществу.

Государственный комитет по имуществу рассматривает указанные заключения и материалы согласования и дает свое заключение о возможности (об отсутствии возможности) изъятия и предоставления земельного участка.

В отношении земельных участков, о возможности изъятия и предоставления которых даны положительные заключения, Государственный комитет по имуществу, как правило, не чаще одного раза в месяц готовит проект соответствующего распоряжения Президента Республики Беларусь и вносит его на рассмотрение Главы государства не позднее 5-го числа месяца.

Полномочия исполнительных и распорядительных органов по предоставлению земельных участков для сельскохозяйственных целей включают в себя определенные правила нормирования размеров земельных участков. Оно производится в соответствии с Кодексом о земле и имеет свои особенности.

Конкретные размеры предоставляемых земельных участков во всех случаях определяются исполнительными и распорядительными органами исходя из специализации организации, целей использования земли, местных условий и особенностей.

Важное значение при предоставлении земель сельскохозяйственного назначения имеет институт землеустройства, в процессе которого землеустроительными организациями разрабатываются проекты внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций.

Основной задачей проекта являются повышение экономической, экологической и социальной эффективности использования и охраны сельскохозяйственных земель путем разработки, обоснования и осуществления комплекса мероприятий, обеспечивающих наиболее оптимальное использование каждого земельного участка.

Изъятие сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственного использования допускается лишь в исключительных случаях по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией.

Ведомственное управление использованием и охраной этой категории земель осуществляет Министерство сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь и его территориальные органы.

Министерство сельского хозяйства и продовольствия обеспечивает рациональное использование земель, предоставленных в пользование юридических лиц, находящихся в его ведении.

Управление землями сельскохозяйственного назначения имеет как общие законы и принципы, присущие управлению вообще, так и специальные, обусловленные особенностями земель данной категории. К общим законам относятся:

- закон единства и целостности системы земельного управления, предполагающий организационное и функциональное единство управления;

- закон обеспечения необходимого числа степеней свободы системы управления. Отсутствие единства системы земельного управления серьезно ограничивает и число степеней свободы управляющих подсистем, что выражается большим числом подзаконных актов, содержащих взаимоисключающие или дублирующие нормы. Эффективность земельного управления предполагает как общность системы управления, так и универсальность законодательных актов, регулирующих земельные отношения;

- закон обеспечения необходимого разнообразия систем управления земельными ресурсами, предполагающий, что системы управления должны быть дифференцированными, равно как и правовые режимы

земель;

– закон соотносительности управляющих и управляемых систем. Управляющая (Правительство Республики Беларусь) и управляемые (министерства, ведомства) подсистемы должны иметь сходные структуру и функциональные возможности, а также цели, задачи и направления деятельности. Только при соблюдении данного положения возможно достижение рационального сочетания преимуществ единоначалия и коллегиальности в управлении земельными ресурсами.

К специальным законам управления землями сельскохозяйственного назначения относятся:

– закон сезонного выполнения мероприятий по сохранению плодородия сельскохозяйственных угодий, обусловленный сезонностью погодно-климатических условий;

– закон целевого использования земель сельскохозяйственного назначения, предусматривающий устройство правового режима данных земель таким образом, чтобы они использовались сугубо для нужд сельского хозяйства. Причем особо ценные из них не подлежат изъятию для несельскохозяйственных нужд либо ограничиваются в таком изъятии;

– закон обязательного наличия квалификации и опыта работы на земле для лиц, претендующих на использование земель сельскохозяйственного назначения.

Игнорирование требований данного закона приводит к снижению плодородия земель, что выражается в массовых случаях эрозии, опустынивания, засоления, заболачивания, уплотнения и других видах негативных проявлений деградации сельскохозяйственных угодий на миллионах гектаров.

В качестве обязательного требования необходимо наличие у претендентов-земледельцев соответствующей квалификации и опыта работы, поскольку современное сельское хозяйство в условиях глобального потепления климата вынуждено использовать для снижения рисков неурожая современные высокотоксичные агрохимикаты и технические и технологические средства, наносящие почвам, окружающей среде и здоровью человека непоправимый вред. Более того, засилье генно-модифицированных сортов сельскохозяйственных культур требует дополнительного внимания к экологичности аграрного производства.

13.4. Правовой режим земельных участков, предоставленных

сельскохозяйственным организациям, иным организациям для ведения сельского хозяйства

Под сельскохозяйственными организациями понимаются юридические лица, основным видом деятельности которых является выращивание (производство или производство и переработка) сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не менее 50 % от общей суммы выручки за предыдущий год (Закон Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-3 «Об урегулировании неплатежеспособности»). Таким образом, субъектами права на землю в данном случае являются юридические и физические лица, занятые производством, переработкой и реализацией сельскохозяйственной продукции, выполнением работ, оказанием услуг для сельского хозяйства на коммерческой основе.

Земельные участки предоставляются сельскохозяйственным организациям по их выбору в постоянное, временное пользование либо аренду. Согласно статье 48 КоЗ целью использования этими организациями земель сельскохозяйственного назначения является ведение сельского хозяйства. Следовательно, для осуществления ими других видов деятельности возможно получение земельных участков только из иных категорий.

Постановлением № 32 утверждено «Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков». Главой 7 данного положения предусмотрены особенности процедуры предоставления земельных участков для ведения сельского хозяйства. Земельные участки предоставляются сельскохозяйственным организациям для ведения сельского хозяйства районными исполнительными комитетами без предварительного согласования места размещения земельного участка, а при предоставлении в аренду – без проведения аукциона на право заключения договоров аренды и без взимания платы за право заключения договоров аренды. Однако реализовать распорядительные правомочия в отношении права аренды земельного участка (предоставить арендованный земельный участок в субаренду, передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другим лицам, внести право аренды в залог или в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ) сельскохозяйственная организация может только после внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка.

Размеры земельных участков, предоставляемых сельскохозяй-

ственным организациям для ведения сельского хозяйства, законодательством не нормируются и определяются районными исполкомами в зависимости от местных условий, волеизъявления заявителя, специализации указанных организаций.

В отношении земель сельскохозяйственных организаций разрабатываются и утверждаются проекты внутрихозяйственного землеустройства, что направлено на повышение рациональности землепользования. Объектом внутрихозяйственного землеустройства являются предоставленные в пользование и аренду сельскохозяйственным организациям сельскохозяйственные земли, а также несельскохозяйственные земли, которые могут быть вовлечены в сельскохозяйственный оборот или использованы для создания или совершенствования инфраструктуры сельскохозяйственного производства. Проекты разрабатываются подведомственными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь землеустроительными организациями совместно со специалистами сельскохозяйственной организации в порядке, предусмотренном Инструкцией о порядке разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, утвержденной постановлением Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 5 июля 2001 г. № 9.

13.5. Правовой режим земельных участков, предоставленных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Крестьянское (фермерское) хозяйство является самостоятельной организационно-правовой формой юридического лица. Правовое положение крестьянских (фермерских) хозяйств определяется Гражданским кодексом Республики Беларусь и Законом Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. № 611-ХП «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

Крестьянским (фермерским) хозяйством признается коммерческая организация, созданная одним гражданином (членами одной семьи), внесшим (внесшими) имущественные вклады, для осуществления предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, а также по ее переработке, хранению, транспортировке и реализации, основанной на его (их) личном трудовом участии и использовании земельного участка, предоставленного для этих целей в соответствии с законодательством об охране и использовании

земель.

Основными видами деятельности фермерского хозяйства являются производство сельскохозяйственной продукции с использованием земельного участка, предоставленного для этих целей, а также переработка, хранение, транспортировка и реализация произведенной им сельскохозяйственной продукции. Крестьянское хозяйство вправе осуществлять иные виды деятельности, не противоречащие законодательству.

В случаях, предусмотренных законодательством, отдельные виды деятельности могут осуществляться фермерским хозяйством только на основании специального разрешения (лицензии).

Право на создание такого хозяйства имеют дееспособные граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь. Преимущественное право на создание фермерских хозяйств на земельных участках, изъятых у ликвидируемых и реорганизуемых сельскохозяйственных организаций, имеют члены (работники) этих сельскохозяйственных предприятий.

Фермерское хозяйство действует на основании устава, утверждаемого решением собрания учредителей фермерского хозяйства, которое оформляется протоколом собрания учредителей фермерского хозяйства. В случае его создания одним лицом устав утверждается этим гражданином (главой фермерского хозяйства).

Согласно статье 52 КоЗ земельные участки для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства могут предоставляться:

- на праве постоянного пользования – крестьянскому (фермерскому) хозяйству как юридическому лицу;
- на праве пожизненного наследуемого владения – главе крестьянского (фермерского) хозяйства, если он является гражданином Республики Беларусь;
- на праве аренды (на срок не менее десяти лет) – крестьянскому (фермерскому) хозяйству либо его главе.

Выбор правовой формы использования земельного участка осуществляется после государственной регистрации самим крестьянским (фермерским) хозяйством.

Процедура предоставления земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства имеет существенные особенности:

- предусмотрена дополнительная стадия – подача в соответствующий районный исполнительный комитет заявления о подтверждении

возможности размещения крестьянского (фермерского) хозяйства и предполагаемом месте размещения земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 52 КоЗ). Данное заявление подается до государственной регистрации фермерского хозяйства;

– заявление о предоставлении земельного участка подается после государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства с приложением, помимо общеустановленных документов, программы ведения этого хозяйства, а также протокола собрания учредителей (при создании хозяйства несколькими гражданами), в котором отражается выбор правовой формы использования земли. Заявление подается главой крестьянского (фермерского) хозяйства при предоставлении участка как главе, так и фермерскому хозяйству;

– земельные участки предоставляются без предварительного согласования места размещения земельного участка, а в аренду – без проведения аукциона на право заключения договоров аренды и без взимания платы за право заключения договоров аренды;

– разработка проекта отвода земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется организацией по землеустройству за счет средств республиканского бюджета, что можно рассматривать в качестве меры государственной поддержки фермерских хозяйств.

Статья 52 КоЗ предусматривает, что преимущественное право на получение земельного участка для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства при прочих равных условиях имеют крестьянские (фермерские) хозяйства, создаваемые:

– лицами, зарегистрированными в сельском населенном пункте, поселке городского типа или ином населенном пункте, расположенном на территории соответствующего сельсовета;

– членами (работниками) реорганизуемых или ликвидируемых сельскохозяйственных организаций. В статье 4 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» уточняется, что указанные лица имеют преимущественное право на создание фермерских хозяйств на земельных участках, изъятых у ликвидируемых и реорганизуемых сельскохозяйственных организаций.

Однако законодательство не содержит оснований для отказа в предоставлении земельного участка и регистрации фермерского хозяйства, если имеется несколько претендентов на получение земельного участка, и один из них имеет преимущество согласно статье 52 КоЗ, что затрудняет применение указанной нормы.

Земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам либо их главам в первую очередь из фонда перераспределения земель.

Размер земельного участка, предоставляемого для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, устанавливается районным исполнительным комитетом, предоставляющим земельный участок, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления, выраженного в заявлении о предоставлении земельного участка, а также с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. При этом статья 46 КоЗ устанавливает предельный размер – сто гектаров сельскохозяйственных земель – лишь в отношении земельного участка, предоставляемого в рассматриваемых целях гражданину Республики Беларусь на праве пожизненного наследуемого владения.

13.6. Правовой режим земельных участков, предоставленных для ведения подсобного сельского хозяйства

Подсобная сельскохозяйственная деятельность – разновидность хозяйственной трудовой деятельности юридических и физических лиц по производству сельскохозяйственной продукции преимущественно для собственных нужд. Целью подсобной сельскохозяйственной деятельности является производство продукции для собственных нужд, т. е. она не носит предпринимательский характер.

Разновидностью подсобной сельскохозяйственной деятельности является деятельность личных подсобных хозяйств. Личное подсобное хозяйство представляет собой одну из наиболее распространенных форм сельскохозяйственного производства.

11 ноября 2002 г. был принят специальный нормативный правовой акт – Закон Республики Беларусь № 149-З «О личных подсобных хозяйствах граждан», четко установивший критерии отнесения хозяйств к личным подсобным и закрепивший целый ряд положений, касающихся их деятельности.

Прежде всего, согласно статье 2 данного Закона личное подсобное хозяйство (далее – ЛПХ) граждан – это форма хозяйственно-трудовой деятельности граждан по производству сельскохозяйственной продукции, основанная на использовании земельных участков, предоставленных для этих целей в соответствии с законодательством Республики

Беларусь об охране и использовании земель.

Субъектами ЛПХ выступают граждане, которые проживают в сельских населенных пунктах и поселках городского типа. Личное подсобное хозяйство, как и фермерское, ведется гражданином либо индивидуально, либо совместно членами его семьи. Однако в личном подсобном хозяйстве нет членства, процедуры вступления и выхода из хозяйства, отсутствует глава хозяйства.

Иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, могут вести личное подсобное хозяйство на территории Республики Беларусь в порядке и на условиях, установленных нормативными правовыми актами Республики Беларусь.

Деятельность граждан в личном подсобном хозяйстве основана на личном трудовом участии. Эта деятельность является индивидуальной в отличие от предпринимательской, подразумевающей наем рабочей силы. Ведение личного подсобного хозяйства имеет подсобный характер, это означает, что данная деятельность осуществляется всегда дополнительно к основному занятию физического лица и в свободное от основной работы время.

Деятельность граждан, осуществляющих ведение личных подсобных хозяйств, по производству, переработке и реализации произведенной ими сельскохозяйственной продукции не относится к предпринимательской деятельности.

Эта деятельность носит некоммерческий характер, так как граждане в личном подсобном хозяйстве ведут нетоварное сельское хозяйство, т. е. извлечение прибыли не является основным источником дохода, оно, как правило, направлено на удовлетворение собственных потребностей.

Даже если граждане, ведущие личное подсобное хозяйство, производят продукции более, чем требуется для их личного потребления, и часть ее реализуют на рынке, предпринимательством это не является. Поэтому государственная регистрация личного подсобного хозяйства не требуется, а граждане, занимающиеся таким хозяйством, индивидуальными предпринимателями не являются.

Физические лица, производящие и (или) перерабатывающие сельскохозяйственную продукцию на земельных участках, предоставленных в сельской местности, малых городских поселениях, а также сельскохозяйственные организации вправе осуществлять деятельность по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, которая не является предпри-

нимательской (Указ Президента Республики Беларусь от 4 октября 2022 г. № 351 «О развитии агроэкотуризма»).

Личное подсобное хозяйство всегда рассматривается как земельно-имущественный комплекс, так как оно основано на неразрывной связи имущественных и земельных отношений. Личное подсобное хозяйство основывается на вещном (собственность, пожизненное наследуемое владение) или обязательственном (аренда) праве на земельный участок.

Сведения о личном подсобном хозяйстве граждан заносятся в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного и распорядительного органа.

Согласно законодательству домашнее хозяйство (домохозяйство) – это группа лиц, которые совместно проживают в жилом помещении, обеспечивают себя всем необходимым для жизни, ведут общее хозяйство, полностью или частично объединяя и расходуя свои средства, либо одно лицо, живущее самостоятельно и обеспечивающее себя всем необходимым для жизни.

Имущество подсобного хозяйства не обособляется от иного имущества граждан, ведущих такое хозяйство. В Законе «О личных подсобных хозяйствах граждан» указано, что в личном подсобном хозяйстве граждан на праве частной собственности могут находиться хозяйственные строения и сооружения, скот, птица, многолетние насаждения, в установленном законодательством Республики Беларусь порядке, транспортные средства, а также иное имущество, не запрещенное законодательством Республики Беларусь.

Ведение личного подсобного хозяйства непосредственно связано с земельным участком, приобретенным или предоставленным для данных целей. Определяющее значение для правового режима земель личного подсобного хозяйства граждан имеют нормы статей 14, 16, 46 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Для ведения ЛПХ земельный участок предоставляется в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду гражданам, зарегистрированным по месту жительства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета.

Размер земельных участков, предоставляемых гражданину Республики Беларусь для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность или пожизненное наследуемое владение, не может превышать одного гектара, а предоставляемых в аренду – четырех гекта-

ров 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 ЛПХ в частную собственность или пожизненное наследуемое владение, в таких населенных пунктах в аренду могут предоставляться земельные участки, размер которых не может превышать трех 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 четырех 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.

Землепользование хозяйств может состоять из приусадебных и полевых участков. Разница между ними состоит в том, что приусадебный земельный участок находится в черте населенного пункта, а полевой – за его чертой.

Такое разделение связано только с тем, что не во всех населенных пунктах имеются земли для размещения личных подсобных хозяйств на земельных участках установленного размера, поэтому часть участка располагается вблизи дома, другая часть – за чертой села, поселка. Соответственно, приусадебный земельный участок находится на землях, относящихся к категории земель населенных пунктов, а полевой участок – на землях сельскохозяйственного назначения. Различается и режим их использования: полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции (без права на возведение на нем зданий и строений), в то время как приусадебный земельный участок используется как для производства сельскохозяйственной продукции, так и для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений.

13.7. Право сельскохозяйственного землевладения и землепользования граждан

Гражданам Республики Беларусь, которые не имеют в частной собственности или пожизненном наследуемом владении земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для дачного строительства, коллективного садоводства, а также гражданам, имеющим их в меньших размерах, чем установлено законодательством, земельные участки предоставляются во временное пользование по решению Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур на срок до десяти лет.

Гражданам, имеющим в собственности сельскохозяйственных животных, предоставляются во временное пользование земельные участки для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных в населенном пункте, в котором зарегистрированы по месту жительства граждане (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), либо на территории района, в котором находится данный населенный пункт.

Размеры предоставляемых земельных участков устанавливаются в зависимости от местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым предоставляются земельные участки.

13.8. Особенности правовой охраны земель сельскохозяйственного назначения

Охрана земель – система мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель.

Деградация земель представляет собой процесс снижения качества земель в результате вредного антропогенного и (или) природного воздействия. Соответственно, деградированные земли – земли, потерявшие свои исходные полезные свойства до состояния, исключающего возможность их эффективного использования по целевому назначению.

Деградация земель является одной из наиболее актуальных экологических проблем Беларуси, одним из сдерживающих факторов ее

устойчивого развития. Проявление деградации земель в различных ее формах обусловлено особенностями функционального использования территории Беларуси, несоблюдением норм и правил рационального использования и охраны земельных ресурсов.

Увеличение проявления процессов деградации земель во многом связано с наличием на территории Беларуси экологически неустойчивых земель (почв), значительная часть которых используется для сельскохозяйственных целей, а также занята населенными пунктами, промышленными и другими хозяйственными объектами. Для земельного фонда характерна высокая степень его хозяйственной освоенности. Данная ситуация сложилась в результате долголетней государственной земельной политики, целью которой являлось расширение площади сельскохозяйственных земель. Этот приоритет был обоснованием для широкомасштабного освоения и вовлечения в сельскохозяйственный оборот все новых и новых земель, от огромных болотных массивов до мелкоконтурных западин на пахотных землях. В ряде случаев освоение этих земель не было достаточно обосновано ни с экономической, ни с экологической точек зрения, а самое главное, приводило к расширению масштабов деградации земель.

Применительно к природно-территориальным условиям и особенностям хозяйственного использования территории Беларуси деградация земель (почв) проявляется в следующих основных формах:

- водная, ветровая эрозия почв;
- химическое, в том числе радионуклидное загрязнение земель (почв);
- деградация и ухудшение свойств почв, особенно торфяных, при сельскохозяйственном их использовании;
- деградация земель в результате добычи торфа, строительных материалов, проведения работ, дорожного и других видов строительства, а также их затопления и подтопления;
- деградация торфяных почв на осушенных болотных массивах в результате торфяных пожаров;
- деградация земель лесного фонда в результате нерационального лесопользования и лесных пожаров;
- деградация земель при чрезвычайных рекреационных, технических и других антропогенных нагрузках на земли (почвы).

Правовое обеспечение рационального использования земель сельскохозяйственного назначения выражается в совокупности правовых форм и методов, в том числе и принудительного характера, направ-

ленных на создание условий для наиболее эффективного использования земель.

Содержание рационального использования земель включает в себя основные требования, предъявляемые к землевладельцам, землепользователям, собственникам земельных участков, в том числе арендаторам, в данной сфере.

Согласно статье 106 КоЗ землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им (находящихся у них) земельных участков следующие мероприятия по охране земель:

- благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

- сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;

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

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

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

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

- восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли;

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

Мероприятия по охране земель должны включаться:

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

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

- проектную документацию по мелиорации земель;
- технические нормативные правовые акты, устанавливающие технические требования к технологическим процессам, непосредственно связанным с использованием земель в хозяйственной и иной деятельности.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, хозяйственная и иная деятельность которых непосредственно связана с использованием земель или вредным воздействием на них, осуществляют мероприятия по охране земель в соответствии с утвержденными ими планами, согласованными с территориальными органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Планы по охране земель должны содержать сведения о гарантированных объемах и источниках финансирования мероприятий по охране земель.

Финансирование мероприятий по охране земель осуществляется за счет собственных средств землепользователей, средств республиканского и местных бюджетов, направляемых на эти цели в соответствии с законодательством, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Для оценки состояния земель устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, об охране окружающей среды нормативы предельно допустимых концентраций химических и иных веществ в почве.

13.9. Правовое регулирование мелиорации земель. Правовой режим мелиорированных земель. Правовая охрана почв

Согласно Закону Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 423-З «О мелиорации земель» мелиорация земель – деятельность, направленная на коренное улучшение земель с целью обеспечения создания и поддержания оптимальных водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений путем проведения мелиоративных мероприятий.

Мелиорированные земли – земли, на которых проведены мелиоративные мероприятия; мелиорируемые земли – земли, на которых проводятся мелиоративные мероприятия.

В зависимости от характера проведения мелиоративных мероприятий мелиорация земель подразделяется на следующие типы:

- гидротехническая мелиорация;

- агролесомелиорация;
- культуртехническая мелиорация;
- химическая мелиорация.

Гидротехническая мелиорация включает в себя проведение комплекса мероприятий по регулированию водного режима переувлажненных либо засушливых земель (почв) посредством регулирования водного стока.

К гидротехнической мелиорации относятся следующие виды мелиорации земель: осушение; орошение; двустороннее регулирование водного режима почв.

Агролесомелиорация включает в себя проведение комплекса лесохозяйственных мероприятий, направленных на предотвращение и уменьшение вредного воздействия природных и антропогенных факторов на земли (почвы), другие природные объекты.

К агролесомелиорации относится защита почв от эрозии, а также мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений от вредного воздействия природных и антропогенных факторов, в том числе путем создания защитных насаждений на сельскохозяйственных землях, оврагах, балках и берегах водных объектов.

Культуртехническая мелиорация включает в себя проведение комплекса мелиоративных мероприятий, направленных на устранение культуртехнической неустроенности территории.

К культуртехнической мелиорации относятся следующие виды мелиорации земель: расчистка от древесно-кустарниковой растительности, мха и кочек, корчевка пней; уборка валунов и камней; первичная обработка почвы; агромелиоративные работы (организация поверхностного водного стока, в том числе планировка поверхности, землевание, узкозагонная вспашка, бороздование, профилирование, разуплотнение, глубокое безотвальное рыхление, щелевание, кротование почвы и другие агротехнические работы); первичное залужение и перезалужение; проведение иных культуртехнических работ.

Химическая мелиорация включает в себя проведение комплекса мелиоративных мероприятий по улучшению химических и физических свойств почв.

К химической мелиорации относятся следующие виды мелиорации земель: солерегулирующие мероприятия (внесение минеральных удобрений, гипсование почв); кислоторегулирующие мероприятия (известкование почв).

Планирование мелиорации земель осуществляется в соответствии с

прогнозами и программами социально-экономического развития Республики Беларусь, схемами комплексной территориальной организации административно-территориальных и территориальных единиц.

Государственные программы по мелиорации земель разрабатываются Министерством сельского хозяйства и продовольствия с участием Министерства лесного хозяйства, Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, местных исполнительных и распорядительных органов, а также Национальной академии наук Беларуси, других научных организаций.

Государственные программы по мелиорации земель разрабатываются на пятилетний период за год до начала планируемого периода.

Региональные программы по мелиорации земель разрабатываются областными исполнительными и распорядительными органами совместно с районными исполнительными и распорядительными органами и утверждаются областными Советами депутатов.

Региональные программы по мелиорации земель разрабатываются на пятилетний период на основании государственных программ по мелиорации земель и актов инвентаризации мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

Ежегодные планы работ по строительству, эксплуатации (обслуживанию) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений разрабатываются районными исполнительными и распорядительными органами, согласовываются с областными исполнительными и распорядительными органами и утверждаются Министерством сельского хозяйства и продовольствия по согласованию с Министерством лесного хозяйства.

В качестве мелиоративных мероприятий рассматриваются строительство и эксплуатация (обслуживание) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, создание защитных насаждений, проведение гидротехнических, противоэрозийных и других мероприятий, обеспечивающих создание и поддержание оптимальных для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв.

Законом устанавливаются ограничения и запреты на хозяйственную и иную деятельность на мелиорируемых (мелиорированных) землях. В частности, предусматривается, что размещение и строительство зданий и сооружений на мелиорируемых (мелиорированных) землях, а

также осуществление хозяйственной и иной деятельности не должны ухудшать водный, воздушный, тепловой, питательный режимы почв на мелиорируемых (мелиорированных) землях, а также препятствовать эксплуатации (обслуживанию) мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

На мелиорированных землях размещение и строительство не связанных с мелиорацией земель зданий и сооружений осуществляются по согласованию с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем.

На введенных в эксплуатацию объектах мелиорации земель запрещается ухудшать водный, воздушный, тепловой, питательный режимы почв; устраивать перемычки, скотопрогоны и другие устройства на каналах без согласования с пользователями мелиоративных систем и (или) организациями по строительству и эксплуатации мелиоративных систем; распахивать земли ближе двух метров от начала откоса канала на водоприемниках и магистральных каналах и одного метра от начала откоса канала на коллекторах и осушителях; пасти скот по откосам и бермам каналов, плотин и дамб; самовольно устраивать водозаборы из мелиоративных каналов, водохранилищ и прудов; самовольно открывать и закрывать затворы гидротехнических сооружений; размещать отходы и т. д.

В целях предотвращения интенсивной минерализации органического вещества и проявления эрозионных процессов сельскохозяйственные земли с торфяно-глеевыми и торфянисто-глеевыми почвами с мощностью торфа менее 0,5 метра в осушенном состоянии используются под бобово-злаковые и злаковые многолетние травы длительного пользования. Сельскохозяйственные земли с торфяно-болотными почвами с мощностью торфа в осушенном состоянии более 0,5 метра используются в системе почвозащитных зернотравяных севооборотов, определенных проектами мелиорации земель.

Учет мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений ведется в формах паспортов мелиоративных систем, технических паспортов гидротехнических сооружений, ведомостей и реестров мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

Инвентаризация мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений проводится не реже одного раза в пять лет в целях получения данных для разработки проектов государственных и региональных программ по мелиорации земель, а также для

принятия решений о дальнейшем использовании мелиоративных систем (их частей) и отдельно расположенных гидротехнических сооружений.

Государственный надзор за проведением мелиоративных мероприятий осуществляется Министерством сельского хозяйства и продовольствия.

Мелиоративные системы находятся в государственной собственности и переданы в хозяйственное ведение или оперативное управление организациям, осуществляющим деятельность по строительству и эксплуатации мелиоративных систем, или землепользователям.

В условиях длительной эксплуатации мелиоративные системы и их элементы выходят из строя. Происходят изменения продольного и поперечного профилей каналов за счет заиления, размыва, обрушения откосов и дна каналов, осадки грунта, зарастания их травяной и древесной растительностью, заиление, зарастание, разрушение дренажных линий, уменьшение их глубины в связи с разложением торфа, разрушение водорегулирующих и других сооружений, их креплений и облицовок, изменяются состояние поверхности и структура почвы в результате уплотнения ее сельскохозяйственной техникой.

Следствием этого являются нарушение оптимальных агротехнических сроков посева и уборки сельскохозяйственных растений, условий их выращивания и значительное снижение продуктивности мелиорированных земель.

Охрана почв включает в себя комплекс правовых, организационных, экономических и иных мер, направленных на рациональное использование и сохранение почв, предупреждение их деградации, защиту от воздействий природного и техногенного характера.

Состояние почв – совокупность показателей, характеризующих состав, строение и свойства почв.

Качество почв – совокупность свойств почв, определяющая характер и эффективность участия почв в обеспечении благоприятной среды для обитания человека, растений и животных.

Редкие почвы – почвы, сформировавшиеся в уникальных природно-климатических условиях и имеющие особое природоохранное, научное и иное ценное значение.

Почвы, находящиеся под угрозой исчезновения, – почвы, необратимо утрачивающие свои свойства или исчезающие как естественные природные объекты.

Почвы подлежат охране от загрязнения, деградации, истощения и

нарушения. Загрязнение почв – поступление в почвы и накопление в них вредных химических, радиоактивных веществ, микроорганизмов, которые ухудшают качество почв, негативно воздействуют на другие компоненты природной среды и окружающую среду в целом.

Деградация почв – ухудшение структуры и свойств почв, характеризующееся снижением плодородия и разрушением почв, вследствие загрязнения, подтопления, заболачивания, засоления или иных негативных изменений в почвах.

Истощение почв – изменение структуры и свойств почв, характеризующееся уменьшением содержания питательных веществ, приводящим к снижению их плодородия. Нарушение почв – частичное или полное разрушение, физическое (механическое) уничтожение почв.

В соответствии с законодательством государства основными принципами государственной политики в области охраны почв являются:

- обеспечение рационального использования и сохранения почв как важнейшего компонента природной среды;

- обеспечение применения почвозащитных технологий и других мер по предотвращению загрязнения, деградации почв при осуществлении хозяйственной и иной деятельности;

- своевременное проведение почвенных обследований и выявление негативных изменений состояния почв;

- обязательность проведения мероприятий по повышению плодородия почв и восстановлению деградированных почв;

- научная обоснованность мер по охране почв;

- гласность, полнота и достоверность информации о состоянии почв и проводимых мероприятиях по охране почв;

- участие общественности при принятии решений в области охраны почв;

- неотвратимость ответственности за вред, причиненный почвам.

Литература: [1, 3–9, 11, 24, 33].

Лекция 14. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ, ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ

14.1. Понятие и состав земель населенных пунктов

К землям населенных пунктов относятся земли, земельные участки, расположенные в границах городов, поселков городского типа, сель-

ских населенных пунктов, за исключением земель, отнесенных к иным категориям в этих границах (ст. 6 КоЗ). Таким образом, земли этой категории имеют *общий признак* – территориальное расположение внутри границ населенных пунктов, для размещения и развития которых они используются.

Общее целевое назначение этой категории земель в законодательстве не определено, но оно может быть выведено из градостроительного значения населенных пунктов, которые являются центрами территориального расселения.

Населенные пункты являются составной частью систем расселения, создаваемых в процессе градостроительной деятельности, которая регулируется Законом Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь». Поэтому размещение и развитие населенных пунктов всех видов, в том числе потребности в земельной территории, определяются долгосрочными градостроительными проектами общего планирования, к которым относятся:

на республиканском уровне – государственная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь;

региональном уровне – схемы комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц;

местном уровне – генеральные планы городов и других населенных пунктов.

Земли населенных пунктов входят в состав их территории и являются территориальным ресурсом для их размещения и развития.

Классификацию земель населенных пунктов по составу можно проводить:

– в соответствии с административным статусом населенных пунктов;

– функциональным назначением этих земель в градостроительной деятельности.

Юридическое понятие населенных пунктов и их классификация даются в административном законодательстве. В соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь» населенный пункт определяется как компактно заселенная часть территории Республики Беларусь, место постоянного жительства граждан, имеющая необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан жилые и

иные здания и сооружения, собственное наименование и установленные в соответствующем порядке территориальные пределы. Классификация населенных пунктов проводится по административно-территориальному признаку на городские и сельские с учетом численности проживающего населения, уровня развития и специализации производственной и социально-культурной инфраструктуры, государственных функций, осуществляемых на соответствующей территории.

С учетом этой классификации в земельном законодательстве выделяются земли городов, земли поселков городского типа и земли сельских населенных пунктов, для которых имеются особенности государственного регулирования в области использования и охраны земель.

По функциональному назначению состав земель населенных пунктов может быть определен с учетом того, что эти земли имеют многоцелевое назначение и используются для различных потребностей жителей населенных пунктов.

В земельном законодательстве разграничение земель населенных пунктов на виды по целевому назначению не закреплено, однако с учетом правового режима земель можно выделить некоторые специфические виды, существующие только в населенных пунктах:

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

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

- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных.

Функциональное назначение земель, находящихся в пределах границ населенных пунктов, независимо от того, к какой категории они относятся, определяется с учетом функционального зонирования территории населенных пунктов, которая не совпадает с разделением земель на виды.

14.2. Правовой режим земельных участков, предоставленных для жилищного и гаражного строительства

Земельные участки для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме могут

предоставляться гражданам Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение, частную собственность или аренду по решению сельских, поселковых, городских (городов областного подчинения), районных, Минского городского исполнительных комитетов в следующих размерах:

- в г. Минске, областных центрах и городах областного подчинения – 0,15 гектара;
- в других городах и поселках городского типа – 0,25 гектара;
- в сельских населенных пунктах – 1 гектара.

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

Размеры земельных участков, находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц (или предоставленных им), на которых расположены эксплуатируемые до 1 января 2023 г. жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах, и предоставляемых в г. Минске, областных центрах, городах областного подчинения, других городах и поселках городского типа для их строительства и обслуживания, устанавливаются до 0,3 гектара включительно или в больших размерах, если это предусмотрено проектной документацией на строительство жилого дома или иными документами (сведениями земельно-кадастровой документации, решениями уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка и др.), подтверждающими использование земельного участка большей площадью, чем указано в правоудостоверяющих документах (ст. 46 КоЗ).

В частную собственность данные земельные участки предоставляются по результатам аукционов по продаже земельных участков, которые проводятся в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, за исключением случаев, установленных Постановлением № 32.

Постановлением № 32 установлена норма, которая уточняет правовые формы использования участков гражданами, предоставляемых без проведения аукциона. Так, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий такие участки предоставляются в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду по их

желанию, а не состоящим на учете нуждающихся – в частную собственность или аренду.

Юридическим лицам для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности согласно критериям, определенным законодательными актами), обслуживания многоквартирных жилых домов земельные участки могут предоставляться в постоянное или временное пользование без проведения аукциона.

Собственникам имущества совместного домовладения, товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения земельные участки могут предоставляться без проведения аукциона и в аренду.

В соответствии с «Положением о порядке изъятия и предоставлении земельных участков» земельные участки предоставляются без предварительного согласования места размещения участка для строительства объекта (при наличии утвержденной градостроительной документации), а также свободные (незаняты):

- гражданам – для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов либо получившим такой дом по наследству;

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры в границах населенных пунктов.

В заявлении на получение земельного участка указываются источники финансирования строительства жилого дома. Необходимые для рассмотрения заявления документы запрашиваются исполнительным комитетом в соответствующих организациях. Заявление о предоставлении земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома рассматривается на основании перечней свободных (незанятых) земельных участков, сформированных исполнительным комитетом, с учетом утвержденного генерального плана сельского населенного пункта, поселка городского типа, проекта детального планирования города.

Земельные участки для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме предоставляются в частную собственность граждан Республики Беларусь по

их кадастровой стоимости, за исключением земельных участков, предоставляемых в частную собственность по результатам аукционов, стоимость которых определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости.

Земельные участки для гаражного строительства могут предоставляться следующим субъектам:

- гражданам Республики Беларусь на праве временного пользования (до 10 лет) – для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовых территориях;

- юридическим лицам – для строительства и (или) обслуживания гаражей и автомобильных стоянок в постоянное или временное пользование (ст. 17, 18 Кодекса о земле).

Предоставление земельных участков для индивидуального гаражного строительства граждан ограничено и предусмотрено только для определенных категорий граждан, которые названы в земельном законодательстве:

- инвалиды I и II группы, инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата, инвалиды Великой Отечественной войны либо граждане, заболевшие и перенесшие лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также инвалиды, в отношении которых установлена причинная связь наступившей инвалидности с катастрофой на Чернобыльской АЭС, являющиеся собственниками транспортных средств;

- граждане Республики Беларусь, зарегистрированные по месту жительства в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах, являющиеся собственниками транспортных средств.

Гражданам земельные участки предоставляются по решению сельского, поселкового, районного, городского (г. Минска, городов областного подчинения) исполкома, а жителям сельских населенных пунктов – по решению сельских (поселковых) исполкомов без предварительного согласования места размещения участка.

Право временного пользования данным участком возникает в упрощенном порядке – с момента принятия решения об изъятии и предоставлении земельного участка, без государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права временного пользования.

Юридическим лицам (гаражным кооперативам и кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок, которые яв-

ляются некоммерческими организациями и относятся к потребительским кооперативам) земельные участки предоставляются по решению соответствующих исполнительных комитетов, кроме сельских, которые такими полномочиями не наделены.

Правами на землю в данном случае обладает сам кооператив как юридическое лицо. В соответствии с Положением о создании и деятельности гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 43 «О деятельности организаций застройщиков, гаражных кооперативов и кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок», местный исполнительный и распорядительный орган после государственной регистрации кооператива принимает решение о предоставлении ему земельного участка для строительства и эксплуатации гаражей (автомобильной стоянки) в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель.

Поскольку данные участки предоставляются для строительства и эксплуатации капитальных строений (гаражей и стоянок), земельные участки предоставляются в общем порядке с предварительным согласованием места размещения земельного участка.

14.3. Правовой режим земельных участков, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных

Земли для ведения личного подсобного хозяйства не относятся к землям сельскохозяйственного назначения.

Статьями 14, 16 Кодекса о земле установлено, что земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданам Республики Беларусь в частную собственность, пожизненное наследуемое владение в сельских населенных пунктах, поселках городского типа, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах. По этому признаку земли для ведения личного подсобного хозяйства можно относить к землям населенных пунктов. Предоставление участков для данной цели производят сельские и поселковые исполнительные комитеты.

Субъектами выступают: граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства.

Размер земельного участка, предоставляемого для ведения личного подсобного хозяйства в частную собственность или пожизненное наследуемое владение, не может превышать одного гектара с учетом размера земельного участка, предоставленного для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания квартиры в блокированном жилом доме в этом населенном пункте. Для ведения личного подсобного хозяйства в таком населенном пункте дополнительно могут предоставляться в аренду земельные участки в размере до трех гектаров включительно.

Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются без аукциона, в том числе в частную собственность и аренду, в упрощенном порядке, т. е. без предварительного согласования места размещения участка. Плата за заключение договора аренды не взимается.

Огородничество, сенокошение и выпас сельскохозяйственных животных являются видами некоммерческой сельскохозяйственной деятельности граждан, поэтому использование земельных участков для этих целей можно считать сельскохозяйственным землепользованием. Статья 48 КоЗ, которая закрепляет цели предоставления земель сельскохозяйственного назначения, не предусматривает их использование для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

В соответствии со статьей 55 Кодекса о земле гражданам Республики Беларусь предоставляются во временное пользование земельные участки для огородничества в целях выращивания овощей, картофеля, ягодных и иных сельскохозяйственных культур в следующих случаях:

– в населенных пунктах (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), в которых они зарегистрированы по месту жительства, если в данных населенных пунктах у этих граждан отсутствуют земельные участки, предоставленные им (находящиеся у них) для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, строительства и (или) обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для дачного строительства;

– в населенных пунктах, в которых расположены предоставленные им (находящиеся у них) до 1 января 1999 г. земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной органи-

заций по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для индивидуального садоводства, а также гражданам, к которым в установленном законодательством порядке перешли права на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества;

– в населенных пунктах, в которых расположены предоставленные им (находящиеся у них) после 1 января 1999 г. в меньших размерах, чем установлено статьей 46 настоящего Кодекса, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для дачного строительства, а также гражданам, к которым в установленном законодательством порядке перешли права на расположенные на таких земельных участках объекты недвижимого имущества.

Гражданам Республики Беларусь, имеющим в собственности сельскохозяйственных животных, предоставляются во временное пользование земельные участки для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных в населенном пункте, в котором они зарегистрированы по месту жительства (за исключением г. Минска, областных центров, городов областного подчинения), либо на территории района, в котором находится данный населенный пункт.

Земельные участки для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных предоставляются только во временное пользование по решению сельских, поселковых, городских (г. Минска и городов областного подчинения), районных исполнительных комитетов.

Земельные участки предоставляются в упрощенном порядке – без предварительного согласования места размещения участка и без государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него. Право пользования этими земельными участками осуществляется на основании решения, принятого соответствующим исполкомом, без выдачи документа, удостоверяющего это право.

Размеры земельных участков для огородничества, сенокосения и выпаса скота определяются соответствующими исполнительными комитетами исходя из местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым предоставляются земельные участки.

В заявлении о предоставлении земельного участка для сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных необходимо указать

количество и виды сельскохозяйственных животных, находящихся в собственности гражданина.

Предоставленные участки должны использоваться только для указанных видов сельскохозяйственной деятельности, поэтому режим их использования ограничен. На огородных участках при необходимости могут возводиться с учетом условий отвода временные строения индивидуального или общего пользования для хранения огородного инвентаря и других хозяйственных целей.

14.4. Правовой режим земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов

Согласно статье 6 КоЗ земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов относятся к землям населенных пунктов, хотя находятся за пределами границ населенных пунктов, что позволяет сохранить для данных земель режим частной собственности на землю.

Указ Президента Республики Беларусь от 30 мая 2023 г. № 155 «О садоводческих товариществах» регламентирует порядок создания и деятельности садоводческих товариществ. Использование земельных участков для коллективного садоводства возможно только путем создания гражданами садоводческого товарищества, выступающего в качестве самостоятельной организационно-правовой формы некоммерческих организаций.

Порядок создания и деятельности дачных кооперативов законодательством не урегулирован, однако предоставление земельных участков садоводческим товариществам и дачным кооперативам происходит единообразно.

Земельные участки для ведения коллективного садоводства и дачного строительства предоставляются по решению районных исполнительных комитетов.

Дееспособные граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь, пожелавшие создать садоводческое товарищество, дачный кооператив, подают в соответствующий районный исполнительный комитет заявления о подтверждении возможности размещения садоводческого товарищества, дачного кооператива и предполагаемом месте размещения земельных участков для коллективного садоводства, дачного строительства с приложением соответствующего протокола собрания учредителей, содержащего ре-

шение о создании садоводческого товарищества, дачного кооператива. Создание новых садоводческих товариществ, дачных кооперативов на территории Минского района не допускается, за исключением случаев их создания в результате реорганизации действующих садоводческих товариществ, дачных кооперативов (ст. 51 КоЗ).

Субъектами прав на землю выступают кооператив (садоводческое товарищество, дачный кооператив) как юридическое лицо и каждый член потребительского кооператива, получивший земельный участок. Так, при коллективном садоводстве такими гражданами являются дееспособные граждане, зарегистрированные по месту жительства или по месту пребывания на территории Республики Беларусь, т. е. постоянно проживающие на территории Республики Беларусь.

Гражданам Республики Беларусь земельные участки для коллективного садоводства, дачного строительства могут предоставляться в частную собственность или пожизненное наследуемое владение (ст. 14, 16 Кодекса о земле), а иностранным гражданам и лицам без гражданства, которые могут быть членами таких кооперативов, – в аренду, а при получении участка по наследству от своих родственников участки переходят в частную собственность или пожизненное наследуемое владение.

Садоводческим товариществам для ведения коллективного садоводства земельные участки общего пользования садоводческих товариществ предоставляются в постоянное или временное пользование (ст. 17, 18 Кодекса о земле), дачные кооперативы в настоящее время не названы среди субъектов постоянного и временного землепользования.

После государственной регистрации садоводческого товарищества, дачного кооператива земельные участки общего пользования садоводческого товарищества, дачного кооператива предоставляются садоводческому товариществу, дачному кооперативу в постоянное пользование или аренду по их выбору; членам садоводческого товарищества, дачного кооператива, являющимся гражданами Республики Беларусь, – в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду; иностранным гражданам и лицам без гражданства, зарегистрированным по месту жительства или месту пребывания на территории Республики Беларусь, – в аренду в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Таким образом, земли, предоставляемые для ведения коллективного садоводства, дачного строительства, состоят:

– из земель общего пользования, предоставляемых садоводческому товариществу, дачному кооперативу в постоянное пользование или аренду по его выбору;

– земельных участков, предоставленных членам этих кооперативов, каждый из которых является самостоятельным землепользователем.

Размер земельных участков, предоставляемых гражданам для указанных целей, нормируется. Размер земельного участка, предоставляемого в частную собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду для коллективного садоводства, дачного строительства, не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива.

Поскольку земельные участки для коллективного садоводства используются в некоммерческих целях, для них установлен упрощенный порядок предоставления.

Садоводческим товариществам, гражданам, в том числе иностранным, для коллективного садоводства участки предоставляются без проведения аукциона, в административном порядке. Административный порядок применяется независимо от того, на каком праве предоставляется земельный участок.

При предоставлении земельного участка в собственность гражданину Республики Беларусь взимается плата за земельный участок в размере кадастровой стоимости, а при предоставлении в аренду всем лицам – без взимания платы за заключение договора аренды (ст. 36 Кодекса о земле).

Для коллективного садоводства предоставляются земельные участки, пригодные для их использования в указанных целях, как правило, из фонда перераспределения земель и вблизи автомобильных и железных дорог.

Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков предусматривает некоторые особенности предоставления таких участков, связанные с тем, что происходит одновременное предоставление участка садоводческому товариществу и создавшим его гражданам.

Для данных кооперативов (садоводческих товариществ) как юридических лиц применяется общий порядок предоставления земельного участка – с предварительным согласованием места размещения участка, поскольку коллективное садоводство предполагает размещение на этой территории строений и сооружений в соответствии с проектом организации и застройки территории садоводческого товарищества, а

без предварительного согласования – гражданам, в том числе при предоставлении свободного участка в садоводческом товариществе.

При разработке проекта отвода земельного участка подается заявление садоводческого товарищества о предоставлении ему земельного участка и список учредителей данного товарищества.

Права на землю удостоверяются в установленном порядке. Садоводческое товарищество и его члены являются равноправными правообладателями земельных участков. Садоводческое товарищество не имеет права предоставлять и изымать участки у своих членов.

Земли, предоставленные для коллективного садоводства, используются в соответствии с проектом организации и застройки территории товарищества, утверждаемого в соответствии с законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

Аналогичный порядок предоставления и использования земельных участков действует для дачных кооперативов, за исключением того, что для них не установлены льготы при предоставлении земельных участков в аренду.

Члены садоводческих товариществ, дачных кооперативов, имеющие участки в частной собственности, при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения членства в кооперативе. Граждане Республики Беларусь, у которых такие участки находятся в пожизненном наследуемом владении, обязаны в такой же срок распорядиться принадлежащими им строениями.

Литература: [1, 3 – 9, 11, 24, 33].

Лекция 15. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНЫ И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

15.1. Понятие земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения. Субъекты и правовые формы использования земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения

Согласно статье 6 КоЗ к землям промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов промышленности,

транспорта, связи, энергетики, размещения и постоянной дислокации государственных таможенных органов, воинских частей, военных учебных заведений и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, иных объектов.

Общее целевое назначение этой категории земель связано с их использованием в качестве территориального базиса для размещения и эксплуатации различных несельскохозяйственных объектов, при которых производительная способность этих земель не имеет существенного значения.

Землями промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения признаются земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным земельным законодательством.

К данной категории относятся земли, не только уже используемые в указанных целях, но и земли, не занятые строениями и сооружениями, а обеспечивающие их функционирование, или зарезервированные для строительства новых сооружений.

Основные виды земель, входящие в эту категорию, выделяются по видам хозяйственной и иной деятельности, включая производственную (земли промышленности, транспорта, связи, энергетики) и непродовольственную деятельность (земли обороны).

Функциональное назначение этих земель зависит от того, для размещения каких несельскохозяйственных объектов они предоставляются, и определяется специальным законодательством, регламентирующим деятельность в области промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и т. д.

Правовые формы использования земель данной категории определяются субъектным составом данного вида землепользования. Субъектами являются: юридические лица различных форм собственности и индивидуальные предприниматели.

15.2. Особенности государственного управления землями промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения могут использоваться в разных целях. Земли, закрепленные за различными организациями, используются ими самостоятельно. Деятельность юридических лиц и их отдельные виды деятельности регулируются министерствами и ведомствами.

Земли промышленности находятся в ведении Министерства промышленности, земли связи – Министерства связи и информатизации Республики Беларусь.

Государственное регулирование и управление транспортной деятельностью осуществляется Советом Министров Республики Беларусь, Министерством транспорта и коммуникаций Республики Беларусь, другими республиканскими органами государственного управления и иными государственными организациями. Полномочия государственных органов, осуществляющих управление землями транспорта, зависят от того, какой вид они имеют.

Управление землями железнодорожного транспорта осуществляется государственным объединением «Белорусская железная дорога». Оно подчиняется Министерству транспорта и коммуникаций Республики Беларусь и является коммерческой организацией. В состав БЖД входят организации, занятые основной, вспомогательной и иной деятельностью на железнодорожном транспорте общего пользования.

Управление землями автомобильного транспорта на республиканском уровне осуществляется Министерством транспорта и коммуникаций, которое является республиканским органом государственного управления и подчиняется Совету Министров Республики Беларусь. Управление авиационным транспортом и землями, необходимыми для его обслуживания, осуществляет Департамент по авиации Министерства транспорта и коммуникаций Республики Беларусь.

Министерство обороны Республики Беларусь является республиканским органом государственного управления, осуществляющим управление землями обороны. Органы местного управления и самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают потребности Вооруженных Сил, других войск и воинских формирований в материальных средствах, энергетических и других ресурсах, выделяют для нужд обороны земельные участки. Земли для нужд обороны в постоянное или временное пользование предоставляются в порядке, установленном действующим законодательством.

15.3. Правовой режим земельных участков, предоставленных для пользования недрами

Согласно статье 1 КоН *недра* представляют собой часть земной поверхности, расположенную ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов.

Земли, предоставленные для пользования недрами, не относятся к самостоятельной категории земельного фонда (например, земли лесного и водного фонда включены в состав земель при делении на категории).

Правовой режим земель, предназначенных для пользования недрами, тесно связан с самим правом недропользования. Особенности правового режима состоят в особом правовом регулировании отношений по недропользованию и пользованию этими землями, особом круге субъектов права пользования этими землями, основаниях предоставления участков недр и земельных участков в пользование, круге прав и обязанностей пользователей и т. д.

Пользование недрами может быть постоянным и временным. Недра могут предоставляться в пользование одновременно для геологического изучения (поисков, разведки) и добычи полезных ископаемых. Если участки недр предоставляются для геологического изучения, то соответствующий земельный участок у землевладельцев, землепользователей и собственников не изымается. Участки недр для добычи полезных ископаемых, торфа и сапропелей, для строительства и (или) эксплуатации подземных сооружений предоставляются в пределах горного отвода и предоставленного пользователю земельного участка.

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

Статья 17 КоН устанавливает особенности пользования недрами собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков (далее – землепользователи).

Землепользователи имеют право в установленном порядке в границах предоставленных им земельных участков для целей, не связанных с извлечением доходов, без предоставления горного отвода, утверждения лимитов добычи общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод, установления иных нормативов в области использова-

ния и охраны недр осуществлять:

1) добычу общераспространенных полезных ископаемых на глубину до двух метров;

2) строительство и (или) эксплуатацию подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, на глубину до пяти метров;

3) использование полезных ископаемых, извлеченных из недр при строительстве подземных частей наземных зданий, сооружений и иных объектов строительства, не связанных с использованием недрами;

4) строительство и эксплуатацию буровых скважин глубиной до двадцати метров, шахтных колодцев и иных сооружений в недрах, предназначенных для забора подземных вод из первого от земной поверхности водоносного горизонта, при условии соблюдения требований законодательства об охране и использовании вод.

Землепользователи могут осуществлять добычу имеющихся на земельном участке общераспространенных полезных ископаемых на глубину более двух метров на основании акта, удостоверяющего горный отвод.

В обязанности землевладельцев, землепользователей и собственников земель входит рациональное использование общераспространенных полезных ископаемых в пределах границ их участков.

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

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

Право пользования недрами может быть прекращено в случаях, если это пользование может создать угрозу жизни и здоровью людей, нанести ущерб хозяйственным объектам или окружающей среде.

15.4. Использование земельных участков на условиях постоянного и временного занятия

Право постоянного и право временного пользования земельным участком признаются вещными правами (ст. 217 ГК), что обеспечивает

их устойчивость и гарантирует землепользователю защиту его прав теми же способами, что и права собственности на землю.

Постоянным признается пользование земельным участком без заранее установленного срока. На праве постоянного пользования согласно статье 17 КоЗ у юридических лиц Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу действующего КоЗ, земельные участки, право постоянного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь, а также земельные участки, предоставленные в постоянное пользование:

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

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

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

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

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

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

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

- садоводческим товариществам, дачным кооперативам – для коллективного садоводства, дачного строительства (земельные участки

общего пользования);

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

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

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

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

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

Временное пользование аналогично институту аренды. *Во временное пользование земельные участки* могут предоставляться:

– государственным органам и организациям, названным ранее, которым могут предоставляться в постоянное пользование, – на срок до 10 лет;

– гражданам для огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных – на срок до 10 лет;

– Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией собственникам транс-

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

- 1) инвалидами I и II группы;
- 2) инвалидами с нарушением опорно-двигательного аппарата;
- 3) инвалидами Великой Отечественной войны;
- 4) 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;
- 5) лицами, у которых в установленном законодательством порядке находятся на воспитании дети-инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата в возрасте до 18 лет;
- 6) постоянно проживающими в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах, – для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей – на срок до десяти лет;

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

– концессионерам на основании концессионных договоров – на срок до 99 лет в соответствии с законодательством об охране и использовании земель и о концессиях.

15.5. Правовое регулирование рекультивации земель

Приказом Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 25 апреля 1997 г. № 22 утверждено Положение о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ. Настоящее положение определяет порядок восстановления (рекультивации) земель, нарушенных при разработке месторождений

полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ.

Рекультивация земель – комплекс мероприятий, направленных на восстановление продуктивности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды.

Кодекс о земле обязывает собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов осуществлять: рекультивацию нарушенных земель, восстановление их плодородия и других полезных свойств земли и своевременное вовлечение в хозяйственный оборот; снятие, использование и сохранение плодородного слоя почвы при работах, связанных с нарушением земель.

При выборе направления рекультивации необходимо учитывать схемы районной планировки, проекты внутрихозяйственного землеустройства и лесоустройства, другие проектные материалы по организации территории и использованию земель. В зависимости от последующего целевого использования рекультивируемых нарушенных земель выделяют следующие направления рекультивации:

- сельскохозяйственное – восстановление нарушенных земель для использования в сельском хозяйстве (пашня, сенокос, пастбище);

- лесохозяйственное – создание лесных насаждений различного направления (противоэрозионные, водоохранные, лесопарковые, эксплуатационные);

- водохозяйственное – создание водоемов различного назначения (противопожарные, для рыборазведения, орошения, водопоя скота и др.);

- рекреационное – создание зон отдыха;

- строительное – приведение нарушенных земель в состояние, пригодное для промышленного и гражданского строительства;

- санитарно-гигиеническое – ликвидация отрицательного воздействия нарушенных земель на окружающую территорию.

Направление рекультивации нарушенных земель и вид их последующего использования определяется в каждом конкретном случае после изучения и анализа данных, характеризующих природные физико-географические условия местности, хозяйственные, социально-экономические и санитарно-гигиенические условия района.

Литература: [1, 3 – 9, 11, 12].

Лекция 16. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДООХРАННОГО, ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО,

РЕКРЕАЦИОННОГО, ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Общее понятие земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения в Кодексе о земле не содержится.

В состав этих земель включаются четыре вида земель, выделяемых в зависимости от целевого назначения и охранного режима. В статье 6 Кодекса о земле состав земель определен не для всей категории в целом, а применительно к каждому ее виду:

– к *землям природоохранного назначения* относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков и заказников;

– к *землям оздоровительного назначения* относятся предоставленные земельные участки для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами;

– к *землям рекреационного назначения* относятся земельные участки для размещения объектов, предназначенных для организованного массового отдыха населения и туризма;

– к *землям историко-культурного назначения* относятся земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей и археологических объектов.

Названные земли объединены в одну категорию ввиду *общности их правового режима*. Земли рассматриваемой категории:

– не подлежат передаче в частную собственность и собственность иностранных государств, международных организаций (ст. 15 КоЗ);

– исключены из хозяйственного использования либо в отношении них установлен ограниченный режим хозяйственной деятельности;

– в значительной части освобождаются от уплаты земельного налога и арендной платы (земли заповедников, национальных парков, земельные участки, занятые материальными историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, и др.). Иные земли природоохранного назначения облагаются земельным налогом и арендной

платой по правилам, предусмотренным для земель рекреационной зоны.

Регулирование использования и охраны земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения осуществляется в комплексе с охраной и использованием природных, культурных и иных ресурсов, что обуславливает специфику системы органов государственного управления в данной сфере.

В целях соблюдения охранного режима вокруг земель данной категории могут устанавливаться зоны с особыми условиями пользования, не входящие в состав земель данной категории (охранные зоны заповедников, национальных парков, заказников, недвижимых материальных историко-культурных ценностей, археологических объектов, округа санитарной охраны курортов и зон отдыха).

Регулирование данных земельных отношений осуществляется с учетом принципа приоритета использования этой категории земель для целей, связанных с их назначением.

16.2. Субъекты и правовые формы использования земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения

Субъектами данной категории земель выступают государственные органы и землепользователи, осуществляющие природоохранную, оздоровительную, рекреационную деятельность, владеющие объектами историко-культурного назначения.

Правовые формы использования этих земель ограничены, они не предоставляются в частную собственность. В пределах охраняемых территорий земельные участки могут находиться во владении, пользовании различных субъектов.

Управление использованием и охраной земель данной категории осуществляют специально уполномоченные государственные органы – Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды, Министерство здравоохранения, Министерство спорта и туризма, Министерство культуры, которые взаимодействуют с территориальными органами управления и органами, обеспечивающими непосредственное управление этими землями.

16.3. Правовой режим земель природоохранного назначения и земель историко-культурного назначения

Закон от 15 ноября 2018 г. № 150-З «Об особо охраняемых природных территориях» указывает, что заповедники, национальные парки, заказники, памятники природы являются самостоятельными категориями особо охраняемых природных территорий. Под особо охраняемыми природными территориями понимается часть территории Республики Беларусь с уникальными, эталонными или иными ценными природными комплексами и (или) объектами, имеющими особое экологическое, научное и (или) эстетическое значение, в отношении которых установлен особый режим охраны и использования.

Режим охраны и использования заповедника, национального парка и заказника устанавливается положениями о них, утверждаемыми в установленном порядке. Режим охраны и использования памятника природы определяется в решении государственного органа (должностного лица) об объявлении или преобразовании памятника природы.

Земли особо охраняемых природных территорий состоят из земель природоохранного назначения и (или) земель иных категорий. Использование земель природоохранного назначения осуществляется в соответствии с условиями предоставления с учетом установленного охранного режима данных территорий.

В состав земель особо охраняемых природных территорий, образующих их территории, не включаются земли, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, специальное назначение которых не отвечает природоохранным целям. Такие земли указываются в решениях об объявлении, преобразовании особо охраняемых природных территорий.

Землепользователи, земельные участки которых входят в состав земель, образующих особо охраняемые природные территории, а также иные физические и юридические лица обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования этих территорий.

Земли природоохранного назначения находятся в государственной собственности и предоставляются на праве постоянного пользования государственным природоохранным учреждениям, созданным для управления особо охраняемыми природными территориями (заповедниками, национальными парками, заказниками), либо государственным юридическим лицам, в управление которых переданы заказники.

Земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, в отдельных случаях не изымаются у лиц, которым они предоставлены на праве частной собственности, пожизнен-

ного наследуемого владения, постоянного или временного пользования, аренды, субаренды. Землепользователи продолжают использовать земельные участки для целей, в которых они предоставлены, но обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования этих территорий.

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

Для предотвращения или смягчения вредных воздействий на природные комплексы и объекты, расположенные в границах заповедников и национальных парков, устанавливаются охранные зоны. При необходимости охранные зоны могут быть установлены для заказников и памятников природы.

В состав охранных зон особо охраняемых природных территорий могут включаться земли, расположенные на прилегающих к ним территориях, а также земли, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, но не включенные в состав земель, обрабатывающих их территории.

Для предотвращения нарушения или утраты природных комплексов и (или) объектов в результате хозяйственной и иной деятельности осуществляется резервирование территорий, которые планируется объявить особо охраняемыми природными территориями.

Границы, состав земель и режим зарезервированных территорий устанавливаются государственным органом, принявшим решение об их резервировании, по согласованию с землепользователями, земельные участки которых расположены в границах зарезервированных территорий, и учитываются при разработке и реализации концепций, прогнозов, программ, планов действий, схем отраслевого развития, реализации которых связана с использованием природных ресурсов и (или) может оказать воздействие на окружающую среду, при разработке и реализации проектов и схем землеустройства, градостроительных проектов, отраслевых схем размещения и развития производства и объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, проектов мелиорации земель, планов развития горных работ, проектов обоснования границ горных отводов, проектов водоохраных зон и прибрежных полос водных объектов, республиканской комплексной схемы размещения рыболовных угодий, лесоустроительных проектов, проектов охотоустройства и планировки зон отдыха.

В соответствии с установленным режимом охраны и использования заповедников и национальных парков, а в отдельных случаях – и заказников разрабатываются планы управления ими. Указанные планы утверждаются государственными органами, иными государственными организациями, в управление которых переданы особо охраняемые природные территории, по согласованию с Министерством природных ресурсов и охраны окружающей среды.

Заповедник – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, изучения животного и растительного мира, естественных экологических систем и ландшафтов, создания условий для обеспечения естественного течения природных процессов.

Объявление или преобразование заповедника осуществляются с изъятием земельных участков у землепользователей.

В состав земель заповедника, образующих его территорию, входят земли, предоставленные в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление заповедником. Земли заповедника изымаются из хозяйственного оборота.

Национальный парк – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях восстановления и (или) сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных комплексов и объектов, их использования в процессе природоохранной, научной, просветительской, туристической, рекреационной и оздоровительной деятельности.

В состав земель национального парка, образующих его территорию, входят земли, предоставленные в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление национальным парком, а также земли иных землепользователей.

Участки земель, необходимые для обеспечения охраны природных комплексов и объектов, функционирования национального парка, предоставляются в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, осуществляющему управление национальным парком.

Заказник – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях восстановления, сохранения и (или) воспроизводства природных комплексов и объектов, природных ресурсов одного или нескольких видов с ограничением использования других природных ресурсов.

Объявление, преобразование и прекращение функционирования заказника республиканского значения допускаются как с изъятием, так и

без изъятия земельных участков у землепользователей и осуществляются по решению Президента Республики Беларусь – в случае изъятия земельных участков у землепользователей для этих целей, по решению Правительства Республики Беларусь – в случае, если изъятия земельных участков у землепользователей для этих целей не требуется.

Объявление, преобразование и прекращение функционирования заказника местного значения осуществляются без изъятия земельных участков у землепользователей по решению соответствующего местного исполнительного и распорядительного органа. Заказник местного значения, расположенный на территории нескольких административно-территориальных единиц, объявляется, преобразуется и прекращает функционирование на основании совместного решения соответствующих местных исполнительных и распорядительных органов.

При объявлении, преобразовании заказника земельные участки не изымаются у землепользователей при условии соблюдения ими режима охраны и использования заказника.

Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах заказника, а также иные физические и юридические лица обязаны соблюдать установленный режим охраны и использования заказника.

Памятник природы – особо охраняемая природная территория, объявленная в целях сохранения уникальных, эталонных и иных ценных природных комплексов и (или) объектов в интересах настоящего и будущих поколений.

Объявление, преобразование памятника природы осуществляются без изъятия земельных участков у землепользователей.

Землепользователи, земельные участки которых расположены в границах памятника природы, а также иные физические и юридические лица обязаны соблюдать установленный режим его охраны и использования.

Любая деятельность, угрожающая сохранности памятника природы, запрещается.

16.4. Правовой режим земель рекреационного и оздоровительного назначения

Ключевым признаком, согласно которому земельные участки относятся к *землям оздоровительного назначения*, является присутствие природных лечебных факторов, чем обусловлена возможность исполь-

зования этих земель в лечебных и оздоровительных целях, к *землям рекреационного назначения* – использование в целях организованного массового отдыха и туризма. Указанные цели близки по содержанию и нередко пересекаются.

Закон от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» предусматривает, что размещение объектов рекреационного и оздоровительного назначения осуществляется в пределах границ курортных зон, зон отдыха и туризма, рекреационных зон национальных парков, в пригородных зонах населенных пунктов и должно соответствовать требованиям законодательства и градостроительной документации. Таким образом, не все земли, которые предназначены для оздоровления, организованного массового отдыха населения и туризма, относятся к землям оздоровительного или рекреационного назначения, а лишь те, которые используются для размещения объектов с таким целевым назначением и в отношении которых принято соответствующее решение исполнительным комитетом.

В целях охраны природных лечебных факторов вокруг земель курортов и зон отдыха устанавливаются округа санитарной охраны.

Земельные участки из земель оздоровительного и рекреационного назначения предоставляются санаторно-курортным и оздоровительным организациям, организациям, обслуживающим объекты, предназначенные для организованного массового отдыха населения и туризма, на праве постоянного либо временного пользования (государственным организациям), аренды.

Земли оздоровительного и рекреационного назначения *используются*: для застройки; создания систем озеленения (парки, лесопарки, леса), пляжей, иных объектов для организации отдыха и оздоровления; размещения объектов инфраструктуры (инженерные сети и сооружения, автодорожные подъезды к курортам и зонам отдыха).

Управление землями оздоровительного, рекреационного назначения осуществляется в комплексе с управлением соответствующими оздоровительными, рекреационными объектами. Следовательно, значительными управленческими полномочиями в данной сфере обладает Министерство здравоохранения, Министерство спорта и туризма, Министерство культуры и др.

Литература: [1, 3 – 9, 11].

Лекция 17. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА

И ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДА

17.1. Понятие и состав земель лесного фонда

Согласно статье 6 КоЗ к землям лесного фонда относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства. Согласно статье 3 ЛК в состав лесного фонда входят:

- леса, расположенные на землях лесного фонда и землях иных категорий, и покрытые ими земли;
- лесные земли, не покрытые лесами, и нелесные земли, расположенные в границах земель лесного фонда и земель иных категорий, предоставленных для ведения лесного хозяйства.

Таким образом, в составе земель лесного фонда выделяются:

– *лесные земли*, которые включают земли лесного фонда, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предназначенные для его восстановления (вырубки, гари, редины, пустыри, прогалины, погибшие древостой, площади, занятые питомниками, плантациями и несокннувшимися лесными культурами, и др.), предоставленные для ведения лесного хозяйства (ст. 7 КоЗ);

– *нелесные земли*, земли, не покрытые лесом (земли, используемые для сельскохозяйственных целей, занятые просеками, дорогами, противопожарными разрывами, мелиоративной сетью, и другие земли), а также иные земли, расположенные в границах лесного фонда (земли, занятые болотами, водоемами, и другие неудобные для выращивания леса земли), предоставленные для нужд лесного хозяйства.

Приведенная классификация земель лесного фонда показывает, что в состав указанных земель включаются земельные участки с различным целевым назначением, в том числе не связанным с ведением лесного хозяйства – земли, используемые в сельскохозяйственных, природоохранных целях, занятые водными объектами и т. п. В лесном законодательстве устанавливается правоохранный приоритет лесных земель по отношению к нелесным, что проявляется в установлении специального порядка перевода лесных земель в нелесные.

Специфика правового режима земель лесного фонда обусловлена тем обстоятельством, что, являясь различными объектами права, лес и земля находятся в неразрывной связи как элементы единой экосистемы. Правовой режим земель лесного фонда в значительной степени зависит от правового режима расположенных на них лесов. С учетом

данного обстоятельства в литературе длительное время дискутировался вопрос, который остается актуальным и на настоящий момент, о соотношении и юридической самостоятельности леса, лесного фонда и земель лесного фонда.

С учетом положений статьи 13 Конституции Республики Беларусь об исключительной государственной собственности на леса статья 13 КоЗ устанавливает, что земли лесного фонда не подлежат передаче в частную собственность.

17.2. Понятие и состав земель водного фонда

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств (ст. 6 КоЗ). Таким образом, в составе земель водного фонда можно выделить две группы земель:

– *земли, занятые поверхностными водными объектами* (водопокрытые земли). Согласно статье 7 КоЗ к землям под водными объектами относятся земли, занятые сосредоточением природных вод на поверхности суши (реками, ручьями, родниками, озерами, водохранилищами, прудами, прудами-копанями, каналами и иными поверхностными водными объектами). Не относятся к землям водного фонда земельные участки с подземными водами (находящимися ниже уровня земной поверхности в толщах горных пород земной коры во всех физических состояниях), а также занятые искусственными водоемами, не имеющими естественной связи с окружающей средой, водопроводами, резервуарами для хранения воды и тому подобными объектами. Водопокрытые земли неразрывно связаны с водными объектами и, как правило, не являются самостоятельным объектом землепользования;

- *земельные участки, прилегающие к водным объектам*, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств. Законодательство не определяет содержание ведения водного хозяйства, а также перечень субъектов, имеющих право вести эту деятельность. Под водохозяйственными сооружениями и устройствами понимаются сооружения и устройства, предназначенные для воздействия на водные потоки, забора, транспортировки, обработки и перераспределения вод, сброса сточных вод (плотины, каналы, насосные станции, скважины и иные подобные сооружения и устройства). Основное целевое назначение

земель водного фонда, прилегающих к водным объектам, состоит в размещении и эксплуатации сооружений и устройств, обеспечивающих удовлетворение питьевых, бытовых, оздоровительных и других нужд населения, а также водохозяйственных, сельскохозяйственных, природоохранных, промышленных, рыбохозяйственных, энергетических, транспортных и иных государственных и общественных потребностей.

В соответствии с Водным кодексом вокруг водных объектов устанавливаются водоохранные зоны, в границах которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, засорения и истощения вод, а также для сохранения среды обитания объектов животного мира и произрастания объектов растительного мира. Часть водоохранной зоны с более строгим режимом хозяйственной и иной деятельности образует прибрежную полосу. Законодательство не определяет, относятся ли водоохранные зоны и прибрежные полосы к землям водного фонда, однако сопоставление норм земельного и водного законодательства свидетельствует об их возможном (но не обязательном) территориальном совпадении. Также четко не определено соотношение земель водного фонда и зон санитарной охраны источников и систем питьевого водоснабжения, округов санитарной охраны курортов, береговых полос вдоль внутренних водных путей.

17.3. Субъекты и правовые формы использования земель водного фонда. Особенности государственного управления землями водного фонда. Порядок использования и охраны земель водного фонда

С учетом состава и целевого назначения земель водного фонда к возможным субъектам права пользования этими землями относятся юридические лица и индивидуальные предприниматели. При этом использовать земли данной категории могут водопользователи и иные субъекты. Право водопользователя использовать земельный участок является вторичным по отношению к праву водопользования, а лицам, не являющимся водопользователями, земельные участки предоставляются в общем порядке, предусмотренном земельным законодательством.

Поскольку согласно статье 15 КоЗ земли водного фонда не подлежат передаче в частную собственность, земельные участки из данной

категории могут предоставляться только в пользование и аренду. Статья 17 КоЗ не называет ведение водного хозяйства в качестве цели, для осуществления которой может быть предоставлено право постоянного пользования земельным участком. Следовательно, земельные участки из земель водного фонда могут быть предоставлены на праве постоянного пользования государственным организациям для осуществления ими своих задач и функций, предусмотренных законодательством, а иным юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – на праве аренды.

Однако не все земли водного фонда предоставляются конкретным субъектам. Право пользования водопокрытыми землями осуществляется в комплексе с водопользованием, отдельно не оформляется и осуществляется на основании разрешительных документов на водопользование. Согласно водному законодательству водные объекты могут быть предоставлены в обособленное и совместное водопользование. Возможность предоставления обособленного водопользования ограничена узким перечнем целей, в связи с чем большинство водных объектов находится в совместном пользовании и используется одновременно для различных целей и различными субъектами. С учетом этого использование прилегающих к водным объектам земель осуществляется этими водопользователями и иными субъектами совместно, однако земельное законодательство не регламентирует особенности предоставления данных земель в общее пользование.

Одной из основных целей использования земель, прилегающих к водным объектам, является размещение водохозяйственных сооружений и устройств. При этом должны соблюдаться предусмотренные законодательством об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности нормы о разработке проектной документации на строительство, а также нормы экологического законодательства, направленные на предотвращение вредного воздействия возводимых объектов на состояние вод.

Рассмотренные особенности использования земель водного фонда обуславливают специфику системы органов государственного управления землями данной категории, включающей помимо органов общей и специальной компетенции значительное количество органов ведомственного управления (Министерство сельского хозяйства и продовольствия, Министерство транспорта и коммуникаций, Министерство жилищно-коммунального хозяйства и др.). Значительными управленческими полномочиями в данной сфере наделены Министерство при-

родных ресурсов и охраны окружающей среды и Министерство здравоохранения, что связано с необходимостью соблюдения экологических и санитарно-эпидемических нормативов в процессе водопользования и пользования землями водного фонда.

Существенные особенности имеет использование земельных участков в водоохраных зонах и прибрежных полосах, в которых устанавливаются запреты и ограничения хозяйственной и иной деятельности. Порядок использования земель водоохраных зон и прибрежных полос определяется в соответствии со статьями 53, 54 Водного кодекса. Размеры и границы (ширина) водоохраных зон и прибрежных полос, а также режим ведения в них хозяйственной деятельности определяются в проектах водоохраных зон и прибрежных полос, которые утверждаются исполнительными комитетами по согласованию с территориальными органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.

Земельные участки в пределах водоохраных зон и прибрежных полос не изымаются у землепользователей и используются ими для осуществления не запрещенных видов деятельности с соблюдением мер, предотвращающих загрязнение, засорение и истощение вод, ухудшение экологического состояния соответствующих земель.

Земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, размещения водохозяйственных сооружений и устройств, не облагаются земельным налогом. Земельный налог взимается за земельные участки, входящие в состав земель водного фонда и предоставленные: для сельскохозяйственных целей, рыбозаведения и акклиматизации рыбы – по правилам, предусмотренным для сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения; осуществления другой предпринимательской деятельности (по ставкам, предусмотренным для производственной зоны).

Литература: [1, 3 – 11, 13].

Лекция 18. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ЗАПАСА

18.1. Понятие и состав земель запаса

Согласно статье 6 КоЗ к землям запаса относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям.

В состав земель запаса входят неиспользуемые земли и изымаемые

у землепользователей в установленном порядке земельные участки.

Характерным признаком земель запаса является то, что земельные участки не предоставлены в пользование гражданам и юридическим лицам. Принципиальное отличие от всех других категорий заключается в том, что земли запаса – это земли, целевое назначение которых еще не определено.

Неиспользуемые земли – это земли, не вовлеченные в хозяйственное использование из-за их непригодности, неосвоенные земли, земли, утратившие свои полезные свойства по различным причинам (например, в результате деградации, порчи, загрязнения). Эти земли, как правило, требуют проведения специальных мероприятий по их улучшению или освоению.

Выявление неиспользуемых земель осуществляется в порядке государственного контроля за использованием и охраной земель, при разработке схем и проектов землеустройства, ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель и осуществлении других функций по управлению землями. Законодательство не содержит исчерпывающего перечня оснований отнесения земель к неиспользуемым. Таковыми могут быть как земли, которые по объективным причинам выбыли из хозяйственного использования, так и земли, заброшенные законными владельцами.

Земельные участки, изъятые у прежних землевладельцев, землепользователей и частных собственников земли, будут относиться к землям запаса, если они не перераспределены в установленном порядке.

18.2. Особенности государственного управления землями запаса

Земли запаса находятся в ведении соответствующего исполнительного комитета, рассматриваются как резерв и могут использоваться после перевода их в иные категории земель.

Распределение земель запаса заключается в предоставлении их для различных целей с учетом пригодности. Законодательство не закрепляет ограничений по предоставлению земель запаса. Они могут предоставляться любым субъектам для любых целей в пожизненное наследуемое владение, частную собственность или постоянное пользование. В этих случаях требуется перевод земель запаса в соответствующую категорию.

18.3. Порядок использования и охраны земель запаса

В случае предоставления земель запаса их необходимо перевести в соответствующую категорию земель. Обязанности землепользователей на землях запаса, предусмотренные статьей 85 Кодекса о земле, осуществляют Минский городской, городские (городов областного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты или уполномоченные ими юридические лица. Земли запаса являются объектом мониторинга земель, землеустройства, государственного земельного кадастра.

18.4. Понятие и правовой режим земель, включенных в фонд перераспределения

Фонд перераспределения земель формируется в целях планирования землепользования преимущественно из сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования или иного изменения могут использоваться более эффективно, и в порядке землеустройства в каждом районе районными исполнительными комитетами.

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

- создания и развития сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств;
- развития населенных пунктов;
- создания и развития личных подсобных хозяйств граждан, строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов (далее – жилые дома, если иное не предусмотрено КоЗ), коллективного садоводства, дачного строительства;
- предоставления юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, низкопродуктивных сельскохозяйственных земель для лесоразведения;
- размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

В фонд перераспределения земель включаются также свободные (незанятые) земельные участки, в том числе дополнительные, которые включены в перечни, указанные в статье 44 КоЗ:

- земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые

могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов без проведения аукциона в порядке очереди;

- земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов через аукцион;

- земельные участки, которые могут быть предоставлены для ведения коллективного садоводства, дачного строительства без проведения аукциона и через аукцион;

- земельные участки, которые могут быть предоставлены для иных целей без проведения аукциона;

- земельные участки, которые могут быть предоставлены для иных целей через аукцион;

- земельные участки, которые могут быть предоставлены, в том числе по ходатайству Минского городского исполнительного комитета, собственникам сносимых жилых домов (долей в праве собственности на них). Информация о наличии таких земельных участков должна быть полной, достоверной, открытой, доступной и подлежит включению в перечень с указанием целей возможного использования этих участков.

Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные исполнительные комитеты формируют перечни участков для реализации инвестиционных проектов, в которые включаются земельные участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые предназначены для последующего предоставления инвесторам и (или) организациям, реализующим инвестиционные проекты, для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами.

В перечень участков для реализации инвестиционных проектов включаются также дополнительные земельные участки, если в ходе выполнения проектно-изыскательских работ выяснилось, что для строительства объекта, предусмотренного инвестиционным договором, требуется земельный участок большего размера и размер дополнительного земельного участка превышает 10 % размера основного земельного участка. Внесение соответствующих изменений в инвестиционный договор осуществляется после корректировки градостроительного паспорта земельного участка.

Предоставление земельных участков для реализации инвестиционных проектов осуществляется по истечении 30 календарных дней с даты регистрации заявления о заключении инвестиционного договора, предполагающего предоставление земельного участка, включенного в перечень участков для реализации инвестиционных проектов. При поступлении в местный исполнительный комитет в течение 30 календарных дней со дня включения земельного участка в перечень земельных участков для реализации инвестиционных проектов заявлений от двух или более заинтересованных лиц о предоставлении такого земельного участка его предоставление осуществляется по результатам конкурса, порядок проведения которого устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных исполнительных комитетов о включении участков в перечни участков для реализации инвестиционных проектов принимаются на основании градостроительных паспортов земельных участков, подготавливаемых с учетом утвержденных в установленном порядке генеральных планов городов и иных населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, архитектурных проектов застройки территорий городов, схем комплексной территориальной организации областей (районов), схем землеустройства районов.

Для строительства объектов, предусмотренных заключенными с Республикой Беларусь инвестиционными договорами, предоставляются только те земельные участки, которые включены в перечни участков для реализации инвестиционных проектов.

Информация, содержащаяся в перечнях участков для реализации инвестиционных проектов, должна постоянно поддерживаться местными исполнительными комитетами в актуальном состоянии, быть полной, достоверной, открытой, доступной и включать цели возможного использования этих участков, их ориентировочные площади, а также содержать сведения о государственном органе (государственной организации), в который необходимо обращаться для заключения инвестиционного договора с Республикой Беларусь. Кроме того, перечень участков для реализации инвестиционных проектов может содержать сведения об объекте инвестиций, в том числе объектах недвижимости, подлежащих сносу, обеспеченности участков инфраструктурой, о минимальном объеме инвестиций, возможных льготах и (или) преференциях инвестору (инвесторам) и (или) организации,

реализующей инвестиционный проект, сроках реализации инвестиционного проекта.

При принятии решения, предусматривающего включение участка в перечень участков для реализации инвестиционных проектов (исключение участка из такого перечня), указанная информация обновляется на информационных стендах и официальных сайтах местных исполнительных комитетов в глобальной компьютерной сети Интернет (при наличии таких сайтов) не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения.

С 1 января 2024 г.:

– сведения о земельных участках, включенных в перечни свободных (незанятых) земельных участков и перечни земельных участков для реализации инвестиционных проектов, размещаются в государственной информационной системе «Единый реестр имущества»;

– научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» обеспечивает предоставление доступа на безвозмездной основе местным исполнительным комитетам к государственной информационной системе «Единый реестр имущества» для формирования и актуализации перечней свободных (незанятых) земельных участков и перечней земельных участков для реализации инвестиционных проектов.

Доступ пользователей к информации, содержащейся в перечнях свободных (незанятых) земельных участков и перечнях земельных участков для реализации инвестиционных проектов, обеспечивается безвозмездно посредством глобальной компьютерной сети Интернет и общегосударственной автоматизированной информационной системы.

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

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

Земли, непригодные для использования по назначению в качестве земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда

и земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, могут включаться в границы населенных пунктов, либо на них образуются новые сельские населенные пункты, в том числе хутора.

Литература: [1, 3 – 9, 11].