

# **1. ПРЕДМЕТ И СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

## **1.1. Понятие, предмет и метод земельного права как отрасли законодательства Республики Беларусь**

Термин «земельное право» употребляется в нескольких значениях: как отрасль права (регулирует); как наука (изучает); как учебная дисциплина.

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

Земельное право представляет собой совокупность установленных государством правовых норм, регулирующих земельные отношения и направленную на обеспечение рационального использования и охраны земель, равноправное развитие всех форм хозяйствования, сохранение окружающей среды, защиту прав на землю субъектов земельных отношений.

Земельное право является самостоятельной отраслью в системе права Республики Беларусь, которая обладает следующими признаками: самостоятельным предметом правового регулирования, определенными, характеризующимися специфическими признаками, общественными земельными отношениями; нормативной 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 определении основ правового регулирования этих отношений посредством разработки и реализации государственной земельной политики.

Предметом земельного права являются земельные отношения – это волевые, конкретные, общественные отношения, которые складываются непосредственно по поводу земли, обладающей экономической ценностью и полезными потребительскими свойствами.

*С изменением содержания общественных отношений по поводу земли происходят изменения в предмете и задачах земельного права. С развитием институтов права частной собственности на землю, арендных отношений, государственного управления, созданием крестьянских хозяйств изменяется и сам предмет земельного права.*

Специфика земельного права заключается в особой регламентации земельных отношений. Земельное право использует метод власти и

подчинения (административно-правовой), а также метод юридического равенства сторон (гражданско-правовой).

Каждой отрасли права и законодательства присущи не только свой предмет, но и метод или совокупность методов: предмет и метод обладают определенным единством.

Под методами понимаются способы регулирования отношений по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности людей, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Выделяют следующие методы земельного права:

- экологизация земельного права;
- административно-правовой метод;
- гражданско-правовой метод;
- историко-правовой метод;
- прогностический метод.

В настоящее время происходит экологизация, т. е. усиление природоохранной составляющей, всех отраслей права. Особенным методом, присущим, прежде всего, земельному законодательству, считается метод экологизации, направленный на сосуществование общества и окружающей среды, так как все без исключения природные ресурсы и объекты находятся на земле, под или над землей.

Метод экологизации можно рассматривать как проявление общеэкологического, природоохранного подхода ко всем без исключения событиям и явлениям общественной жизни, проникновение всемирной глобальной задачи охраны окружающей среды во все сферы общественных отношений, как регулируемых, так и не регулируемых правом. Указанный метод связан с особенностями предмета земельного права, применением законов природы в любой сфере деятельности человека. Человеку для сохранения своего вида необходимо считаться с ними, т. е. экологизировать каждое свое действие по отношению к земле, как связанное, так и не связанное с вторжением в природную среду.

Земельное право и иные составляющие природы ресурсного права не могут обойтись без экологизации отраслей права как метода, связующего его отдельные институты, нормы и источники. Нормы, регулирующие использование отдельных ресурсов, важны для экологического права постольку, поскольку они затрагивают интересы охраны окружающей среды, рациональное потребление земли и остальных основных компонентов окружающей среды. Именно поэтому и на современном этапе общественного и научно-технического прогресса, и в

обозримом будущем земельное и другие отрасли природоресурсного права становятся подотраслями права экологического. Количество и уровень ресурса потребления обретают новое качество, требуя охраны всей окружающей природной среды, когда эксплуатация земли и иных природных ресурсов занимает важнейшее место, но отодвигается на второй план по сравнению с их сбережением.

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

Административно-правовой метод используется для обеспечения порядка управления и поэтому исходит из неравного положения субъектов права – отношений власти и подчинения. В Республике Беларусь более полувека господствовала исключительная государственная (общенародная) собственность на землю и иные основные природные ресурсы, что обуславливало преимущественно административный метод управления ими. Его приоритетность была обусловлена представлениями о естественном, «дармовом» происхождении природных благ, отсутствии, как правило, вклада человеческого труда в их появление и существование. Понятие «исключительная» означало принадлежность природных ресурсов только государству. Земля и иные основные природные ресурсы могли находиться в собственности только государства, они лишь передавались в пользование, в аренду; распоряжение и владение ими всегда оставалось прерогативой собственника, т. е. государства.

Такой подход имел как положительные, так и отрицательные стороны. С одной стороны, легче было планировать ресурсопотребление, координировать природоохранную деятельность, преодолевать эгоистические, частнособственнические, сепаратистские инстинкты природопользователей. С другой стороны, эти факторы не только не принесли ожидаемого положительного эффекта, но породили бесхозяйственность, пренебрежение в ряде случаев экономической оценкой природных ресурсов, безответственность землепользователей и в конечном счете значительное разорение общества.

Экономический способ регулирования общественных отношений базируется на основных началах гражданского законодательства и на признании равенства участников регулируемых отношений, относительной неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела,

беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

В таком контексте гражданское право и гражданско-правовой, имущественный, способ, направленные на регулирование имущественных отношений, являются противоположностью сентенции, провозглашенной в начале 1920 гг.: «Ничего частного мы не признаем, ничего частного для нас быть не может – для нас все общественное, публичное».

В области природоресурсных, земельных отношений имущественный подход, предусматривающий равный, «горизонтальный», подход, в отличие от административного, «вертикального», приобретает принципиальное значение, поскольку наряду и вместе с землей в гражданском обороте могут находиться древесно-кустарниковая растительность, объекты животного мира, древесина, добытые, т. е. извлеченные из недр, полезные ископаемые, небольшие обособленные водные объекты искусственного происхождения.

После принятия независимости в Республике Беларусь был провозглашен принцип перехода от преимущественно-административных, властных методов регулирования земельных и иных экологических отношений к методам прежде всего экономическим, предполагающим равноправие участников земельных и иных природоресурсных отношений. Это означает, что оба метода функционируют постоянно и неизменно с преобладанием какого-либо из них в различные периоды и с разным результатом.

За прошедшие три десятилетия в указанном направлении сделано немало: установлена плата за пользование землей и иными природными ресурсами, за потребление и загрязнение природной среды; признаются, равным образом защищаются и гарантируются частная и государственная формы собственности на землю, т. е. постепенно складывается экономичный механизм использования и охраны земель и окружающей среды, введение материального интереса в их использование и сбережение для настоящего и будущих поколений.

Белорусское государство не отказывается от административных средств организации природопользования, а в направлении охраны земель и окружающей среды усиливает их применение. Увеличиваются административные штрафы, налагаемые на нарушителей земельного законодательства, загрязнителей окружающей среды (в отличие от практики предыдущих лет теперь штрафуют не только граждан, но и юридические лица). Формируется государственная система земельных и природоохранных органов, принимаются меры к нормированию

качества окружающей среды, ужесточению государственного земельного и экологического контроля.

Подобное сочетание и взаимодействие *административно-правового и гражданско-правового методов* – специфическая черта земельного и экологического права. Какой из названных методов должен занять преимущественное положение? В области земельных отношений этот вопрос немаловажен, поскольку, как указывается в ст. 210 ч. 3 Гражданского кодекса, владение, пользование и распоряжение землей должны осуществляться собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. Следовательно, экологический фактор землепользования и иного природопользования объявляется приоритетным по отношению к известным правам собственника земли.

Для охраны земли и окружающей среды принципиальный характер имеют формы гражданского, имущественного оборотов объектов собственности на природные ресурсы. Согласно ст. 129 ч. 3 Гражданского кодекса земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле (т. е. Кодексом о земле) и о других природных ресурсах.

Законы о земле и других природных ресурсах, как и нормативные акты других отраслей права, содержат большое количество норм административно-правового характера, направленных на охрану земель и окружающей среды. Это обусловлено публичным, социальным характером назначения и использования большинства природных ресурсов, представляющих интерес для всего населения.

В связи с тем, что состояние природных ресурсов вызывает возрастающую озабоченность населения, а предписания по их охране приобретают все большую социальную значимость, государственно-властный и имущественно-правовой методы будут пересекаться, либо взаимно дополняя друг друга, либо уступая друг другу.

Административные методы охраны окружающей среды используются и в других странах, давно идущих по пути рыночных отношений, признающих условную незыблемость (не неприкосновенность) частной собственности на землю и некоторые другие природные ресурсы: земля, другие природные ресурсы, вся окружающая среда все настойчивее провозглашаются ими общенациональным благом, необходимым для выживания общества. В случаях коллизий между государством и собственником земли суды зарубежных стран все чаще отдают приоритет и предпочтение государству; участки земли и некоторые другие природ-

ные объекты выкупаются им для общественных нужд и общечеловеческих надобностей; в области экологии авторитет государства и его органов становится непререкаемым и незыблемым, обеспечивается жесткими административными процедурами.

Разнообразный и сложный методологический арсенал земельного и экологического права включает как общераспространенные методы, так и методологию различных отраслей права, других областей человеческого знания. Для получения истинных знаний о сущности и закономерностях земельного и экологического права из общих методов первостепенное значение имеет *историко-правой*. Анализ развития явления, исторических источников, официальных документов позволяет оценить происхождение и динамику решения земельных и иных экологических проблем, понять современное место земельного и экологического права в общей системе права, уяснить причины, следствия, масштаб деятельности человека в области как загрязнения земель и окружающей среды, так и их охраны.

Полезно проанализировать Декрет о земле от 26.10.1917, предложенный социалистами-революционерами, «навсегда» уничтоживший частную собственность на землю, передавший ее местным органам власти. Интересны также Декрет о социализации земли 1918 г., нормативные правовые акты 1920-х гг. о земле, решения о коллективизации сельского хозяйства и передаче земли колхозам в вечное пользование, Земельный кодекс Белорусской ССР 1970 г.

Законом «Об охране природы в БССР», принятым 21 декабря 1961 г., предусматривалось, что охране подлежат все земли, особенно пахотные, закрепленные за землепользователями, как основные средства производства в сельском хозяйстве. Все землепользователи были обязаны с учетом местных условий систематически осуществлять комплекс агротехнических, мелиоративных и противоэрозионных мероприятий, направленных на сохранение почвенного покрова, поддержание наивыгоднейшего режима почвенной влаги и плодородия почв.

Указанный Закон был первым нормативным правовым актом комплексного характера, посвященным регулированию использования и охраны не только земли и конкретных иных отдельных природных ресурсов, но также их охране и рациональному использованию в совокупности, составляющей всю природу, называемой в настоящее время (с определенными поправками и уточнениями) окружающей природной средой. Этим Законом вводились оценка обществом охраны природы проектов крупных строек, обязательное изучение основ охраны

природы во всех без исключения учебных заведениях, ответственность за нарушения законов об охране природы; обязанности общественных инспекторов по охране природы провозглашались почетными, а охрана природы объявлялась всенародным делом.

Начало 1960-х гг. было временем расцвета концепции об отмирании государства, перерастании его в новую, общенародную формацию, призванную жить не по юридическим законам, подкрепляемым санкциями и принудительным механизмом исполнения, а по правилам социалистического общежития, основанным на добровольном соблюдении моральных, нравственных требований, внедряемых и одобренных обществом традиций и обычаев. Последующие десятилетия подтвердили наивность, необоснованность и идеализм подобных расчетов, опровергли ставку на всеобщую сознательность и быстрое перевоспитание людей, призванных составить новую историческую общность.

В области общественных отношений, связанных с охраной и использованием земли и всей окружающей природной среды, *прогностический метод*, включающий предсказание, суждение о состоянии земель и земельных отношений в будущем, не менее интересен и полезен, чем рассмотренные выше. Прогнозирование земельных процессов предполагает их планирование, программирование, проектирование, управление, использует экстраполяцию, моделирование, опрос экспертов.

С помощью этого метода можно составить научно обоснованное предвидение земельного и экологического будущего в масштабе как поселения, региона, так и страны, континента, предсказать изменения, которые могут произойти в земельных отношениях, окружающей среде, науке, технике, в правовой системе Беларуси, а после ее вхождения в мировое сообщество – в правовых системах других стран и континентов, отдельных отраслях права, правовом и политическом сознании населения, его нравственном уровне на ближайшую и отдаленную перспективу.

Потребность в таких прогнозах остро ощущается в земельном и экологическом праве, ибо знание будущих состояний, процессов и явлений представляет собой необходимое условие компетентного и целенаправленного управления земельными и природоохранными процессами, предупреждения деградации земель от ветровой и водной эрозии, опустынивания, засоления, подтопления.

Подвижность и динамика состояния земель и окружающей среды во многом зависят от антропогенной деятельности, подвергаемой законодательному и иному правовому регулированию. Поэтому и данная

деятельность, и ее регулирование требуют особого внимания и осторожности.

Использование прогностического метода в сфере земельного и экологического права способствует лучшему взаимодействию общества и природы, науки и практики, позволяет предупредить природные явления и катаклизмы, быстрее ликвидировать их отрицательные последствия. Прогнозирование позволяет принимать своевременные меры по совершенствованию государственного и общественного механизмов земельного регулирования, управления и контроля в земельном и экологическом праве и законодательстве, укреплению земельного и экологического правопорядка, обосновывать надежность организационных, воспитательных, правовых и экономических мер с учетом социальных и иных изменений.

Таким образом, комплекс методов земельного права и законодательства включает специфические приемы, присущие только данной отрасли права и законодательства, а также иные, более общие методы, свойственные другим отраслям права и законодательства.

Государство устанавливает определенную группу норм, придает им важное политическое значение, т. е. признает необходимость развития самостоятельной отрасли права.

Земельное право имеет свои источники: Конституция Республики Беларусь (1994), Кодекс Республики Беларусь о земле (2008), Гражданский кодекс Республики Беларусь (1999), декреты и указы Президента Республики Беларусь, постановления Совета Министров Республики Беларусь, указания, инструкции и др.

Как наука земельное право представляет собой совокупность мнений, взглядов, оценок относительно норм права, взаимосвязанных между собой и с нормами других отраслей права. Наука изучает не только нормы и институты данной отрасли, но и предмет и метод правового регулирования, основные принципы и источники, историю становления и развития земельного права и земельного законодательства, теоретические взгляды на те, или иные институты и нормы земельного права.

Земельное право как наука выявляет проблемы в правовом регулировании земельных отношений, противоречия в них. Изучает эффективность правовых норм и пути ее повышения.

Предметом изучения земельного права как науки являются земельные правовые отношения.

Земельное право как учебная дисциплина – это системное изложение основных положений отрасли земельного права, включающее комплекс знаний, которыми необходимо овладеть.

## **1.2. Становление и развитие земельных отношений в Беларуси**

Коренное переустройство земельных отношений и земельного строя было осуществлено на базе социалистической национализации земли, провозглашенной Декретом «О земле» 1917 г. Этот Декрет заложил основы нового земельного строя.

Национализация земли – обращение земли во всенародное достояние. Первоначальной формой национализации земли является передача ее в собственность государства.

Первый Всебелорусский съезд Советов, который состоялся 2–3 февраля 1919 г., принял Конституцию Белорусской Республики, в соответствии с ней земельный фонд был объявлен общегосударственной собственностью, одновременно была отменена частная собственность на землю.

Земельное законодательство в 1937–68 гг. основывалось на Конституции БССР 1937 г. Она законодательно закрепила социалистическую собственность на орудия и средства «производства и социалистическую систему хозяйства в качестве экономической основы БССР». Одновременно нормы Конституции установили государственную собственность на землю, недра, леса и боры.

Среди первоочередных мероприятий в послевоенные годы стояло осуществление землеустроительных работ, а также восстановление границ землепользований, восстановление мелиоративных систем, вовлечение в оборот ранее мелиорированных земель. Начиная в 1955 г. в правовую систему возвращены обязательный государственный учет земель, их распределение по угодьям и землепользователям. А также государственная регистрация всех землепользований на основе единой системы.

В 1968–90 гг. произошло обновление всей системы законодательства, в том числе и земельного. В декабре 1968 г. приняты Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик. Они сделали земельное право кодифицированным. 24 декабря 1970 г. Верховный Совет БССР утвердил Земельный кодекс Белорусской ССР.

Земельная реформа – это изменение земельного правопорядка, существовавшего до 1991 г. Она явилась составной частью экономиче-

ской реформы. Предпосылкой проведения земельной реформы в Республике Беларусь явилось провозглашение 27 июля 1990 г. государственного суверенитета, а также принятие новой Конституции.

Современное земельное законодательство решает широкие социальные задачи. Оно является ведущим в системе законодательства о природных ресурсах и базируется на Конституции Республики Беларусь 1994 г. Основой развития земельного права как отрасли права и законодательства явился Кодекс Республики Беларусь о земле 1999 г. На современном этапе действует кодекс Республики Беларусь о земле, принятый 23 июля 2008 г., где изложены наиболее важные земельно-правовые нормы.

### **1.3. Принципы земельного права**

Принципы отрасли права – это основополагающие начала, которыми руководствуются участники правоотношений. Особенностью принципов земельного права является их фиксация в отраслевом земельном законе – Кодексе о земле. Статья 5 Кодекса о земле формулирует основные принципы приведенные ниже.

Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, в том числе установление единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие.

Управление земельным фондом – важнейшая составная часть социального управления в обществе в целом. Цель управления земельным фондом состоит в организации рационального, эффективного использования земель и их охраны.

Государственное управление в области использования и охраны земель осуществляют: Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы, а также специально уполномоченный на то государственный орган – Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь.

В сферу общего государственного управления включается законодательная деятельность высших органов государственной власти в области регулирования земельных отношений. Высшие органы государственной власти и управления в данной области занимаются разработкой и совершенствованием земельного законодательства; устанавливают порядок, ставки налогообложения и предельные размеры платы за землю, а также льготы по взиманию платежей; разрабатывают и выполняют совместно с местными исполнительными и распорядитель-

ными органами республиканские программы по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями; контролируют использование и охрану земель; организуют землеустройство и ведение государственного земельного кадастра; разрешают земельные споры и другие вопросы, отнесенные к их компетенции.

Обязательная государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними.

В Республике Беларусь создается и ведется единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Он включает:

- регистрационные книги;
- регистрационные дела;
- кадастровые карты;
- журналы регистрации заявлений;
- другие документы.

Ведение документов такого регистра осуществляется на бумажных носителях. Регистрационные книги, кадастровые карты и журналы регистрации заявлений ведутся также на электронных носителях.

По общему правилу совершение регистрационных действий возложено на регистраторов территориальных организаций по государственной регистрации. Исключение составляют случаи, когда недвижимое имущество расположено на территории более чем одного регистрационного округа, а также когда регистрационные действия необходимо совершить в отношении предприятия как имущественного комплекса или в отношении объектов специального назначения. Для государственной регистрации необходимы определенные правовые основания.

Единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений). Согласно этому принципу все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков.

Использование земельных участков по целевому назначению. Если имущество (здания, сооружения, машины и т. п.) может использоваться не только по целевому, но и по иному назначению (производственное здание в качестве склада, трактор – иногда в качестве средства перевозки грузов), то землю недопустимо использовать для тех целей, которые не указаны в документе, удостоверяющем режим ее использо-

вания. Например, недопустимо использовать пахотные земли под лесопосадки, если она не отведена для этих целей, и наоборот, участок, предназначенный под лесопосадки, нельзя постоянно использовать под пахотные земли.

Целевое назначение земель установлено законодательством, т. е. порядок, условия, предел эксплуатации (использования) для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Правовой режим определяет совокупность правил их использования и включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, установленных земельным, лесным, водным, природоохранным законодательством и законодательством о недрах, и распространяется на земли определенной категории. На землях, отнесенных к нескольким категориям, действуют все правила и ограничения, установленные для соответствующих категорий земель.

Строго целевое использование земли представляет собой центральный момент земельного законодательства, поскольку режим эксплуатации земель, по сути, сводится к отнесению их к категориям, указанным в ст. 6 Кодекса о земле.

Приоритет использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительно-рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель.

Земли сельскохозяйственного назначения имеют приоритет перед другими категориями, выражающийся в следующем:

- в первоочередном порядке предоставляются для нужд сельскохозяйственного производства земли, пригодные для сельскохозяйственных целей;
- для несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для сельского хозяйства, либо, в исключительных случаях, сельскохозяйственные земли худшего качества;
- устанавливается перечень земельных участков, представляющих особую ценность для данного региона, в том числе опытные поля (участки) научно-исследовательских учреждений и учебных заведений, изъятие которых не допускается.

Принцип эффективного использования земель, выражается в их эффективной эксплуатации при одновременном повышении качества. Содержание данного принципа различно для различных категорий земель: при использовании земель сельскохозяйственного назначения принцип их рационального использования выражается в получении

максимального урожая при надлежащем качестве продукции, систематическом повышении плодородия сельскохозяйственных земель; при использовании земель несельскохозяйственного назначения эффективность выражается в максимальной экономии земельных участков, размещении объектов на землях наиболее выгодным способом; при использовании земель природоохранного назначения (рекреационного, историко-культурного и т. п.) эффективным будет такое использование земельных участков, при котором максимально обеспечивается специальная цель использования данных земель (эффективный отдых граждан, обеспечение надлежащего содержания историко-культурных объектов и т. п.).

Принцип охраны земель и улучшения их полезных свойств. Охрана земель – это система закрепленных законом мер, направленных на обеспечение рационального использования земель, сохранение и повышение их плодородия, защиту от истощения и разрушения.

Охрана земель осуществляется на основе комплексного подхода к землям как к сложным природным образованиям и ставит следующие цели:

- предотвратить деградацию и разрушение земель, другие неблагоприятные последствия хозяйственной деятельности путем стимулирования природоохранных технологий производства;
- обеспечить улучшение и восстановление земель, подвергшихся деградации или нарушению;
- создать механизм учета и проверки экологического состояния земель.

Законодательством предусматривается комплекс мер как предупредительно-восстановительного характера, так и мер юридической ответственности за нарушение земельно-правовых норм.

Принцип платного использования земель является обязательным условием их эффективной эксплуатации. Например, применение на некоторых территориях страны норм бесплатного отвода земель для ведения крестьянского хозяйства вместо стимулирования их развития дало обратный эффект, поскольку люди относились к бесплатно полученному участку как к даровой вещи.

Формами платы являются: земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи (кроме арендаторов, с которых взимается арендная плата) облагаются ежегодным земельным налогом.

Установление ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов.

Гласность и учет общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан.

Защита прав землепользователей.

Существует ряд принципов, регулирующих земельные отношения. Выделяют конституционные – принцип законности и специфичные – регулирующие только земельные отношения. К сугубо земельно-правовым можно отнести:

1) государственное регулирование и управление в области использования и охраны земли (единый порядок изъятия и предоставления земельных участков, перевод земель из одной категории и видов в другие);

2) обязательная государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними;

3) единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений;

4) использование земельных участков по целевому назначению;

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

6) приоритет эффективного использования земель;

7) охрана земель и улучшения их полезных свойств;

8) принцип платности землепользования;

9) установление ограничений (обременений) прав на земельные участки;

10) принцип гласности и учета общественного мнения при принятии решений об изъятии и предоставлении земельного участка;

11) защита прав землепользователей.

#### **1.4. Система земельного права**

Каждая отрасль права обладает внутренней структурой. Основной структурной единицей земельного права является правовая норма, или принятое в установленном порядке и обязательное для соблюдения

правило поведения соответствующих субъектов по отношению к земле. Совокупности правовых норм объединяются и образуют правовые институты по признаку однородности регулируемых общественных отношений, например, отношения землепользования. Соответственно, нормы права, устанавливающие виды землепользования, субъектов и объектов землепользования, основания возникновения, изменения и прекращения прав и обязанностей землепользователей, образуют институт права землепользования.

Институты земельного права объединяются в общую и особенную части. Институты общей части содержат нормы, имеющие общее для всей отрасли значение. К таковым можно отнести институт собственности на землю, институт землевладения, институт землепользования, институт правовой охраны земель, институт юридической ответственности и т. д.

Общей части системы земельного права Республики Беларусь подчинена Особенная часть, которая складывается из земельно-правовых институтов, определяющих правовой режим земель отдельных категорий, выделяемых по основному целевому назначению – соответствующему признаку, и выражающих особенности, свойственные регулированию отношений по управлению и использованию земель каждой отдельной категории земельного фонда Республики Беларусь.

Специальные нормы определяют правовой режим земель, подвергшихся радиоактивному загрязнению.

## **1.5. Место земельного права в системе права Республики Беларусь**

Отношения по использованию природных ресурсов и охране окружающей среды регулируются специальным законодательством. Приняты следующие законы: Кодекс о недрах Республики Беларусь (1996), Водный кодекс Республики Беларусь (1998), Закон Республики Беларусь об охране и использовании животного мира (1996), Лесной кодекс Республики Беларусь (2000).

Перечисленные законодательные акты регулируют отношения, складывающиеся по поводу того или иного природного ресурса, но все они содержат общие положения Кодекса Республики Беларусь о земле. Эти положения действуют на землях лесного, водного фондов и т. д. Данные нормы можно разграничить следующим образом: нормы земельного права используются при регулировании вопросов изъятия участков из земель лесного фонда (земные поверхности в независимо-

сти от того, лесопокрытые это земли или не лесопокрытые), а нормы лесного права регулируют отношения, связанные с заготовками древесины и т. д.

Гражданский кодекс регулирует имущественные и личные неимущественные отношения, которые охватываются предметами гражданского права. В главе 17 «Вещные права на недвижимое имущество» устанавливаются такие вещные права на землю, как право собственности, право постоянного пользования, право ограниченного пользования чужим земельным участком и т. д.

Ряд норм, направленных на урегулирование, в том числе и земельных отношений, содержат Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях и Уголовный кодекс Республики Беларусь.

Земельное право тесно связано с охраной природы, с положениями экологического права, а также с другими отраслями права: с аграрным, хозяйственным (предпринимательским), трудовым, финансовым и др.

Земельное право является комплексной, динамично развивающейся в настоящее время отраслью белорусского 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.

По предмету правового регулирования земельное право непосредственно связано с другими отраслями права, в том числе с конституционным, гражданским, административным, лесным, водным, и экологическим правом.

Прежде всего, следует отметить особую связь земельного права с конституционным правом, которому принадлежит ведущая роль в системе нашего права. Принятие 15 марта 1994 г. Конституции Республики Беларусь явилось мощным импульсом для развития и обновления земельного законодательства, науки земельного права.

Земельное право тесно связано с административным правом. Часто административно-правовые акты служат основанием возникновения, изменения или прекращения земельных отношений. Например, административно-правовые акты, касающиеся установления городской или поселковой черты, являются предпосылкой для отнесения соответствующих земель к категории земель населенных пунктов и изменения

в связи с этим их правового режима. Вынесение решения о предоставлении земельного участка органом местной администрации является основанием для приобретения права собственности на земельный участок, возникновения права пожизненного наследуемого владения или пользования участком земли.

Связь земельного и административного права выражается в первую очередь в применении одинаковых методов регулирования – императивных. Однако принципиальные различия между этими отраслями выражаются в предметах их правового регулирования.

Предметом административного права является организация системы деятельности исполнительных органов государственной власти, в том числе и в сфере рационального использования и охраны земель. Административное право регулирует порядок деятельности этих органов, их компетенцию по осуществлению соответствующих функций управления. Земельное право, в отличие от административного, закрепляет содержание деятельности исполнительных органов государственной власти по рациональному использованию и охране земель, выполнению соответствующих управленческих функций. Кроме того, специфика земельных отношений определяет осуществление специфических функций управления, например, таких, как землеустройство, государственный земельный кадастр, мониторинг земель и т. д.

Земельное право также тесно связано с гражданским правом. Признание земли недвижимым имуществом и вовлечение ее в гражданский оборот привело к необходимости разграничения сфер применения земельного права и гражданского права. Речь идет о земельных отношениях, построенных на началах равенства, т. е., прежде всего, о вопросах регулирования права собственности на землю.

Эта проблема решается с учетом специфики земельных отношений. Особенности земли, как объекта правового регулирования, определяют содержание различий методов и принципов правового регулирования, применяемых в гражданском и земельном праве.

Так, в гражданском праве доминирующее значение имеет свобода волеизъявления субъектов гражданских правоотношений. Гражданское законодательство закрепляет принципы недопустимости вмешательства в частные дела, неограниченности находящегося в собственности имущества, свободы распоряжения собственностью. Гражданский кодекс в ст. 2 предусматривает, что гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необхо-

димости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Земельное право исходит из наличия у субъекта права собственности на землю не только права, но и обязанности использовать землю в соответствии с ее целевым назначением. Ограниченность земли в пространстве предполагает применение такого принципа, как нормирование площадей земельных участков, которые могут находиться в собственности, а также в пользовании. Экологические и социальные интересы общества вызывают потребность в государственном контроле за использованием и охраной земель, в сфере земельного рынка, за совершением сделок с землей.

Таким образом, в основе гражданского и земельного права лежат различные принципы. Гражданское право основано на обеспечении свободы имущественных прав субъектов, а земельное право – на обеспечении рационального использования и охраны земель как основы жизни и деятельности людей.

Включение части земельного права в состав гражданского права нередко аргументируется тем, что земля признана недвижимым имуществом и вовлечена в гражданский оборот. Однако гражданское законодательство всегда регулировало часть земельных отношений в той мере, в какой они не были урегулированы земельным законодательством. Земля была объектом экономического оборота. Она была исключена из гражданского оборота, но ее экономический оборот регулировался административно-правовыми актами государственных органов путем перевода земель из одной категории в другую.

Что касается признания земли недвижимостью, то следует иметь в виду, что первичным и основным элементом недвижимости является земля. Еще в римском праве недвижимыми считались те вещи, которые не допускают перемены места без вреда для их субстанции. К ним относились земля и всякая ограниченная ее часть. Все вещи, органически связанные с землей, а также здания, прочно (с фундаментом) построенные на земле, по римскому воззрению не являлись самостоятельными вещами, но считались составными частями земли.

Аналогичные представления о недвижимости были в дореволюционном белорусском праве и существуют сейчас, например в английском и американском праве. Все остальные виды имущества становятся недвижимостью только в силу прочной связи с землей. Это обстоятельство определяет приоритетность регулирования земельных отношений нормами земельного, а не гражданского права. Следует также отметить, что признание земли недвижимостью служит основой для

вывода о том, что отношения по поводу объектов, созданных человеком и неразрывно связанных с землей: зданий и сооружений, отчасти регулируются земельным правом, поскольку основой всех имущественных отношений является земля.

Принимая во внимание то обстоятельство, что земельные отношения являются по характеру имущественными отношениями, соотношение земельного и гражданского права в сфере регулирования права собственности и иных вещных прав на землю заключается в следующем: прерогативой гражданского права является регулирование принципиально общих вопросов права собственности и иных прав на землю; в земельном праве отражается специфика регулирования этих вопросов, обусловленная публичными, а не частными интересами.

Земельное право теснейшим образом связано с природоресурсовым правом и экологическим правом (правом окружающей среды). Эта взаимосвязь определяется единством природы, ролью и значением земли как одного из важнейших компонентов окружающей среды.

Связь норм земельного права с нормами природоресурсового права, включающего в себя водное, лесное право, заключается в том, что использование природных ресурсов невозможно без использования земли. Земля – пространственный базис для эксплуатации всех природных ресурсов. Рациональное использование природных ресурсов должно осуществляться с учетом их взаимосвязи, влияния друг на друга. Однако законодательство о природных ресурсах развивается по пути дифференцированного правового регулирования использования и охраны различных ресурсов природы. Поэтому земельное право регулирует земельные отношения, а иные отрасли соответственно: водные, лесные и другие отношения. Вместе с тем общие закономерности развития природной среды и взаимосвязь природных ресурсов ведет к тому, что природоресурсовое право учитывает не только различия, но и теснейшую взаимосвязь всей окружающей среды.

Учет специфики правового регулирования использования и охраны отдельных природных ресурсов выражен в раздельной кодификации земельного, горного, водного и лесного законодательства. Однако в законодательстве о природных ресурсах предусматриваются специальные нормы, учитывающие взаимосвязь природных ресурсов, решаются вопросы предотвращения неблагоприятных экологических последствий влияния использования одних природных ресурсов на другие.

Использование окружающей среды порождает проблемы, которые носят комплексный характер, затрагивают общие взаимосвязи всех природных ресурсов. Такие проблемы нельзя решить в рамках только

земельного или лесного, либо водного права в силу специфики предметов их правового регулирования, ограниченных отдельными природными ресурсами. К числу таких проблем относятся, прежде всего, проблема загрязнения окружающей среды, утилизации токсичных веществ, создание особо охраняемых природных территорий и др. Регулирование этих и многих других вопросов входит в предмет права окружающей среды.

Взаимосвязь земельного права и экологического права (права окружающей среды) состоит в том, что в земельном праве содержатся нормы, предусматривающие специальные требования, обеспечивающие сохранение окружающей среды. К таким нормам относятся требования, предусматривающие ограничения изъятия сельскохозяйственных земель, земель особо охраняемых природных территорий, земель, занятых лесами первой группы, определяющие порядок выбора мест размещения объектов и т. д. В свою очередь, законодательство об охране окружающей среды содержит многочисленные нормы как общего, так и специального характера, реализация которых преследует цель обеспечения охраны земель от неблагоприятного антропогенного воздействия.

## **2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ**

### **2.1. Понятие земельных правоотношений**

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

Земельные отношения – волевые общественные отношения по поводу земли, урегулированные нормами земельного права.

Земельные правоотношения как институт земельного права содержится во всех институтах общей и особенной частей этой отрасли.

Можно выделить следующую структуру института земельных правоотношений:

- 1) *земельные материальные правоотношения* складываются по поводу реализации прав и обязанностей, предусмотренных нормами права (право на самостоятельное хозяйствование на земле, обязанности не нарушать прав других субъектов правоотношений, право совершать

сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности);

*земельные процессуальные правоотношения* выражаются в нормах, устанавливающих порядок возникновения, осуществления и прекращения материальных правоотношений.

В данном случае правовому регулированию подвергаются не сами земельные правоотношения, а способ их реализации. Так, порядок оформления сделок с землей, порядок установления ограничений на использование земельных участков реализуются через земельные процессуальные правоотношения, так как предмет правового регулирования являются не столько земельные правоотношения, сколько процедура их реализации;

2) *регулятивные земельные правоотношения*, которые складываются в процессе реализации земельно-правовых норм, не связанные с юридической ответственностью;

*охранительные земельные правоотношения*, которые реализуются при применении юридической ответственности и возникают в связи с совершенными правонарушениями;

3) *срочные земельные правоотношения* – право аренды, временного пользования;

*бессрочные земельные правоотношения* – пожизненное наследуемое владение;

4) *вещные земельные правоотношения* – отношения по поводу права пользования, право на сервитут;

*обязательственные земельные правоотношения* – залог, аренда.

## **2.2. Субъекты, объекты и содержание земельных правоотношений**

Субъектами земельных правоотношений являются Республика Беларусь и ее административно территориальные единицы, физические лица, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иностранные государства.

В зависимости от права субъективности физические лица подразделяются на граждан Республики Беларусь, иностранных граждан и лиц без гражданства. Для физических лиц применяется понятие правоспособности и дееспособности. Правоспособность регулируется нормами земельного и гражданского законодательства и заключается в способности лица иметь права и обязанности, она возникает с момента

рождения и прекращается в связи со смертью физического лица. Ограничить лицо в правоспособности можно только по решению суда.

Дееспособность – это способность лица своими действиями создавать для себя права и обязанности. Дееспособность для физических лиц наступает по достижении 18-летнего возраста. Досрочное наступление дееспособности возможно при эмансипации (с 16 лет) и при вступлении в брак с 15 лет. Также имеет место дееспособность малолетних – до 14 лет, дееспособность несовершеннолетних от 14 до 18, ограниченная дееспособность и недееспособность лица. Ограниченно дееспособными признаются лица на основании решения суда, которые вследствие злоупотребления алкоголем, наркотическими, психотропными веществами вводят свою семью в тяжелое материальное положение. Недееспособными по решению суда признаются лица, страдающие психическими расстройствами, не отдающие отчет своим действиям.

Различают общий и специальный субъект правоотношений, в качестве субъектов земельных правоотношений могут выступать законные представители: родители, усыновители, опекуны и попечители. Опека устанавливается над малолетними и недееспособными. Опекуны имеют право распоряжаться недвижимым имуществом подопечного, от его имени и в его интересах, при этом действия по распоряжению не должны быть направлены на уменьшение имущества подопечного. Попечительство устанавливается над несовершеннолетними и ограниченно дееспособными. Попечители дают письменное согласие на распоряжение имуществом подопечного. Патронаж устанавливается над совершеннолетними дееспособными физическими лицами, которые в силу своих физических способностей не могут осуществлять свои гражданские права и обязанности. От их имени выступает попечитель (помощник), который действует на основании договора поручения или договора доверительного управления.

Перечень субъектов земельных правоотношений содержится в ст. 4 Кодекса о земле. Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы выступают в гражданских земельных правоотношениях наравне с юридическими и физическими лицами, от имени Республики Беларусь в правоотношениях выступают государственные органы и должностные лица в соответствии с их компетенцией, от имени административно-территориальной единицы в правоотношениях принимают участие местные исполнительные и распорядительные органы в соответствии с их компетенцией. Они приравнены к субъектам хозяйствования. Участие Республики Беларусь и ее административ-

но-территориальных единиц в правоотношениях регулируются теми же нормами законодательства, что и участие юридических лиц.

Юридическое лицо – организация (учреждение предприятия), которая имеет в собственности, в хозяйственном ведении, оперативном управлении обособленное имущество, может быть истцом и ответчиком в суде, самостоятельно отвечает по своим обязательствам, создает для себя и осуществляет имущественные и личные неимущественные права. Юридическое лицо наделено правоспособностью с момента его регистрации в едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Юридические лица бывают коммерческие и некоммерческие. Коммерческими признаются юридические лица, целью деятельности которых является получение прибыли и распределение ее между участниками. К коммерческим юридическим лицам относятся: хозяйственные товарищества и общества (полное товарищество, коммандитное товарищество, общество с ограниченной ответственностью, общество с дополнительной ответственностью, закрытые и открытые акционерные общества), производственные кооперативы, унитарные предприятия (республиканская коммунальная и частная собственность).

К некоммерческим юридическим лицам относятся: общественные и религиозные организации и объединения, фонды, потребительские кооперативы, учреждения, ассоциации и союзы юридических лиц.

Индивидуальными предпринимателями признаются физические лица, зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей.

Объектами земельных правоотношений являются земля (земли), земельные участки, права на земельные участки, ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты (ст. 1 Кодекса о земле). Земельный участок – это объект земельных отношений, представляющий собой часть земной поверхности, имеющую установленные границы и целевое назначение, и рассматриваемый в неразрывной связи с капитальными строениями и иными находящимися над и под этой поверхностью и прочно связанными с ней объектами.

Земли Республики Беларусь подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;
- земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

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

- земли лесного фонда;

- земли водного фонда;

- земли запаса.

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

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

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

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

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

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

К землям запаса относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. Земли запаса находятся в ведении соответствующего исполнительного комитета, рассматриваются как резерв и могут использоваться после перевода их в иные категории земель.

Независимо от деления на категории земель земли Республики Беларусь подразделяются на следующие виды:

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

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

земли под постоянными культурами – сельскохозяйственные земли, занятые искусственно 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);

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

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

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

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

земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями – земли, занятые дорогами, просеками, прогонами, линейными сооружениями;

земли общего пользования – земли, занятые улицами, проспектами, площадями, проездами, набережными, бульварами, скверами, парками и другими общественными местами;

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

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

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

иные земли – земли, не отнесенные к выше перечисленным видам земель.

Земельный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопровода, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечение водоснабжения и мелиорации, размещение геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права.

Содержание земельных правоотношений заключается в совокупности прав и обязанностей по пользованию, владению и распоряжению имуществом. Распоряжение – это решение юридической судьбы земельного участка (добровольный отказ от земельного участка, сделки с земельными участками).

Под правами субъекта земельных правоотношений понимается мера возможного поведения данного лица, а также право требования определенного поведения от другого лица. Право требования может достигаться в административном или судебном порядке (ст. 69 Кодекса о земле). Под обязанностями субъекта земельных правоотношений понимается

установленный законом вид и объем должного поведения лица. Исполнение обязанностей может достигаться в административном или судебном порядке, а их неисполнение влечет наложение земельно-правовой, гражданско-правовой, дисциплинарной, уголовной или административной ответственности (ст. 70 Кодекса о земле).

### **2.3. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений**

Основанием возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений являются юридические факты, которые обладают нижеприведенными признаками.

1. В них объективно выражены обстоятельства (есть право и желание иметь земельный участок в частной собственности, но необходимо написать заявление).

2. Они носят конкретный характер (в заявлении нужно указать цель, примерный размер испрашиваемого участка и т. д.).

3. Они отражены в законе либо путем прямого указания, либо путем косвенного отражения.

Существуют следующие классификации юридических фактов:

1) правоустанавливающие юридические факты, при наличии которых возникают землепользования;

2) правоизменяющие юридические факты, при наличии которых возникшие правоотношения подвергаются изменениям. Данные изменения могут осуществляться:

а) по объекту земельных правоотношений;

б) субъектному составу;

в) содержанию;

3) правопрекращающие юридические факты, с возникновением которых прекращаются земельные правоотношения.

Каждый из правоустанавливающих, правоизменяющих и правопрекращающих фактов могут быть двух основных видов: событие и поведение.

К числу событий относятся юридические факты, представляющие собой обстоятельства, возникающие помимо воли человека и их подразделяют на абсолютные и относительные. Абсолютные в своем возникновении и развитии не имеют непосредственной связи с волевой деятельностью человека. К относительным следует отнести явления, которые возникают в результате человеческой деятельности, но протекают независимо от этих действий человека и даже вопреки воле субъекта.

ектов (эрозионные процессы, вследствие распашки земель вдоль склонов, а не поперек).

Поведение субъектов как юридический факт имеет в земельном праве множество аспектов:

- действие юридического, физического лица, индивидуального предпринимателя, государственного органа;
- бездействие субъектов земельных правоотношений;
- юридическое состояние субъектов земельных правоотношений (временно нетрудоспособные пользователи земельных правоотношений).

Поведение субъектов, как юридический факт в земельном праве подразделяется на правомерное и неправомерное.

В первом случае, юридические факты влекут за собой возникновение юридических прав и обязанностей, предусмотренных нормами права.

К числу правомерных юридических фактов следует отнести такое поведение субъектов, которое:

- а) соответствует действующему законодательству;
- б) не соответствует действующему законодательству, но и не противоречит ему.

К числу неправомерных юридических фактов относится такое поведение субъектов (действие или бездействие), которое нарушает действующее законодательство.

### **3. ИСТОЧНИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

#### **3.1. Понятие правовых актов и их классификация**

Источниками земельного права являются нормативные правовые акты (НПА), которые приняты в установленном порядке и закрепляют, изменяют, прекращают нормы земельного права. Нормативный правовой акт – это официальный документ установленной формы, принятый (изданный) в пределах компетенции уполномоченного государственного органа (должностного лица) или путем референдума, с соблюдением предусмотренной законодательством Республики Беларусь процедурой, содержащей общее обязательное правило поведения, рассчитывая на неопределенный круг лиц и неоднократное применение («О нормативных правовых актах Республики Беларусь» Закон Республики Беларусь от 17.07.2018 № 130-3). Все нормативные правовые акты подразделяются на законные (конституция, кодексы, законы, ука-

зы, постановления) и подзаконные (положения, инструкции, приказы, решения).

Различают действия нормативных правовых актов:

1) по территории – как правило, действие нормативного правового акта на территории определяется правовым положением уполномоченного государственного органа, который принял (издал) документ. Законы Республики Беларусь действуют на всей территории Республики Беларусь, решения городских исполнительных комитетов, имеющие нормативный характер, действуют на территории данного города;

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

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

а) общих субъектов – лиц, которые не отличаются специфическими признаками (граждане Республики Беларусь);

б) специальных субъектов – лиц, обладающих специфическими признаками (граждане Республики Беларусь, нуждающиеся в улучшении земельных условий).

### **3.2. Систематизация, опубликование и вступление в силу правовых актов**

Систематизация – это приведение в систему действия нормативных правовых актов с целью удобства пользования. Выделяют 3 вида систематизации:

1) **инкорпорация** – объединение нормативных правовых актов без изменения их содержания и переработки по определенным тематическим признакам: предметному и (или) тематическому. Инкорпорация подразделяется на официальную и неофициальную. Результатом инкорпорации является сборник нормативных правовых актов;

2) **кодификация** – объединение нормативных актов в единый, логически цельный акт с изменением их содержания. При кодификации производится качественная переработка действующих норм, устраняется дублирование, противоречие, проблемы в правовом регулировании, удаляются устаревшие нормы. Выделяют отраслевую и специальную кодификации;

3) **консолидация** – объединение нормативных актов без изменения их содержания в единый акт, где каждый нормативный акт теряет свое самостоятельное юридическое значение, устраняются повторы и противоречия. При консолидации нормативные акты объединяются по признаку относимости к какому-либо виду деятельности (охрана природы).

Опубликование нормативного правового акта – доведение до общего сведения содержания документа путем перепечатки текста с оригинала. Различают нормативные правовые акты, подлежащие и не подлежащие публикации. Обязательной публикации подлежат указы Президента, законы, постановления Совета Министров нормативного характера. Нормативные правовые акты могут быть официально опубликованы после регистра в национальном реестре правовых актов Республики Беларусь. Не подлежат публикации нормативные правовые акты либо их основные положения, которые содержат государственные секреты, либо сведения, охраняемые законодательством. Опубликование может быть официальным и неофициальным. Официальное опубликование осуществляется в национальном реестре правовых актов Республики Беларусь. При использовании нормативного акта ссылку следует делать на сам нормативный правовой акт, а не на сборник или книгу, в которой он опубликован. Время вступления в силу нормативного правового акта может быть указано в нем самом (ст. 100 Кодекса о земле). Согласно Декрету Президента от 10 декабря 1998 г. № 202 указы Президента, постановления Совета Министров Республики Беларусь, распоряжения Премьер-министра Республики Беларусь, нормативные акты республиканских органов государственного управления вступают в силу со дня включения их в правовой реестр Республики Беларусь, если не установлен иной срок. Нормативные правовые акты, касающиеся прав, свобод и обязанностей граждан, вступают в силу только после их официального опубликования.

### **3.3. Общая характеристика актов земельного законодательства**

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

1. *Конституция Республики Беларусь* определяет основы конституционного строя, структуру и полномочия органов государственной власти и управления, конституционные нормы устанавливают основы

земельного строя Республики Беларусь. Непосредственно земельные отношения регулируют ст. 13 Конституции Республики Беларусь, которая закрепляет принадлежность земель сельскохозяйственного назначения только государству, и ст. 46, которая предусматривает государственный контроль за рациональным использованием природных ресурсов, в том числе земли.

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

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

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

- Гражданский кодекс 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 2008 г., Лесной кодекс Республики Беларусь 2015 г., Водный кодекс Республики Беларусь 2014 г., которые закрепляют особенности использования земли в процессе соответствующих видов природопользования;

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

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

- Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (в редакции Закона Республики Беларусь от 06 января 2021 г. № 90-З), который регулирует отношения по государственной

регистрации земельных участков, прав на землю и сделок с земельными участками;

- Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке» (в редакции Закона Республики Беларусь от 12 июля 2013 г. № 54-З), 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» (в редакции Закона Республики Беларусь от 18 декабря 2019 г. № 271-З);

- Закон Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» (в редакции Закона Республики Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-З);

- Закон Республики Беларусь от 26 мая 2012 г. № 385-З «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС» (в редакции Закона Республики Беларусь от 11 ноября 2019 г. № 252-З);

- Закон Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 423-З «О мелиорации земель» (в редакции Закона Республики Беларусь от 14 июля 2011 г. № 293-З) и др.

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

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

- Указом Президента Республики Беларусь от 17 декабря 2003 г. № 663 утверждено Положение о порядке предоставления зданий, помещений и земельных участков дипломатическим представительствам, приравненным к ним представительствам международных организаций и консульским учреждениям иностранных государств в Республике Беларусь;

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

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

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

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

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

### **3.4. Тенденции и перспективы развития законодательства об охране и использовании земель**

Современное законодательство, определяющее правовой режим объектов, признанных недвижимым имуществом: земли, недр, обособленных водных объектов, лесов, а также объектов, созданных человеком (зданий и сооружений), развивается в направлении комплексного регулирования общественных отношений, складывающихся по их поводу. Неразрывная взаимосвязь земли, иных природных и искусственно созданных объектов весьма отчетливо проявляется в земельном законодательстве, законодательстве о природных ресурсах, о градостроительстве и иных отраслях.

Тесная связь земельного, водного и лесного законодательства всегда отмечалась в юридической науке. Эти отрасли развиваются в определенном органическом единстве, обусловленном тем обстоятельством, что предметы их правового регулирования касаются объектов, являющихся составными частями природной среды.

Восстановление в белорусском праве понятия «недвижимость» привело к тому, что за последние годы принят ряд законодательных и нормативных правовых актов, в которых прослеживается последовательная тенденция регулирования земельных отношений, природоресурсовых отношений и отношений по поводу возведения зданий и сооружений как единого целого, как связанных между собой элементов недвижимости. Такой подход обозначился в законодательстве о приватизации (принцип единовременной приватизации зданий, сооружений и земельного участка), в градостроительном законодательстве, регулирующем в комплексе вопросы правового режима объектов недвижимости и земельных участков, на которых она находится. Аналогичная тенденция просматривается и в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, о государственном земельном кадастре, в состав которого включаются также сведения о недвижимом имуществе на земельном участке.

Правовой режим земельных участков определяет режим возведения зданий и сооружений на них и их эксплуатации. В некоторых случаях проявляется обратная взаимосвязь. Режим использования объектов недвижимости, прочно связанных с землей, в свою очередь, обуславливает правовой режим земельных участков, установление ограничений на их использование. Таким образом, происходит законодательное обособление режима недвижимого имущества как единого целого.

Тенденции развития законодательства о недвижимости позволяют прийти к выводу о формировании общих подходов в определении правового режима всех элементов понятия «недвижимость». Главную роль в этом процессе играет земля как основа недвижимого имущества. Указанные обстоятельства являются объективной предпосылкой более точного определения сферы действия земельного права, регулирующего вопросы, связанные не только с иными природными ресурсами, но и с объектами, созданными человеком и неразрывно связанными с землей, — зданиями и сооружениями (в части определения возможности и условий их создания).

Таким образом, в перспективе земельное право будет охватывать весь комплекс отношений по поводу недвижимости, постепенно формируется право недвижимости как единая самостоятельная отрасль

белорусского права. Возможно, сохранится его нынешнее название «земельное право». Создание права недвижимости (земельного права) как отрасли права явится завершением процесса развития земельного права в нашей стране в условиях рыночной экономики, что соответствует тенденциям правового регулирования в этой области, в том числе и в зарубежных странах.

## **4. ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ**

### **4.1. Понятие права собственности**

В основе земельно-правовых отношений лежат отношения собственности. Они образуют базис земельного строя государства. Земельные правоотношения представляют собой юридическую оболочку установления и оформления экономических отношений по поводу земли как особого объекта собственности. Понятие земельной собственности, таким образом, охватывает как экономическую, так и правовую категории.

Земля является основой любой производственной деятельности. Она выступает и в качестве предмета труда, средства производства и пространственно-операционного базиса.

*Земельная собственность как экономическая категория* представляет собой совокупность общественных отношений по поводу присвоения земли.

Собственность как экономическая категория традиционно определяется как присвоение индивидуумом или коллективом средств производства, предметов природы, естественных и созданных трудом в пределах определенной общественно-экономической формы и посредством нее.

Необходимо отметить *связь земель с другими природными объектами*. Земля – одна из непреходящих ценностей, важнейшее национальное достояние. Сохранение и улучшение ее природных качеств неразрывно связаны с правовым регулированием отношений земельной собственности. Собственность, включая и земельную, является экономико-правовой категорией.

В самом общем виде *право собственности* может бы определено как *юридическое закрепление сложившегося в обществе порядка присвоения средств производства, результатов труда, а также возможностей субъектов по использованию принадлежащего им*

*имущества.*

Право собственности на землю может быть рассмотрено в нескольких аспектах:

- 1) в объективном смысле (как институт земельного права);
- 2) как субъективное право;
- 3) особое правоотношение собственности на землю;
- 4) юридический факт, порождающий определенные правоотношения;
- 5) особый титул владения землей (на праве собственности).

В итоге правового регулирования экономических отношений собственности формируется право собственности, собственность как юридическая категория.

*Право собственности как правовой институт* – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным лицам или коллективам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

*Экономические отношения собственности, в том числе земельной,* регулируются нормами разных отраслей: конституционного, гражданского, уголовного, земельного, финансового и иных.

Правопорядок в отношениях земельной собственности устанавливается нормами законодательства об охране и использовании земель. В них определен состав земель, являющихся собственностью определенных субъектов права, круг участников отношений земельной собственности, цели использования земли, регламентируются вопросы распределения результатов этого использования.

Земельное законодательство регламентирует формы земельной собственности.

В центре правового регулирования земельного права находятся содержание правомочий и обязанностей собственников земли, гарантии этой собственности, механизмы приобретения права собственности на землю и защиты прав собственников земли.

Следует указать на расширение сферы действия гражданского законодательства в регулировании отношения по поводу земли как недвижимого имущества, частично вовлеченного в хозяйственный оборот. Это признается представителями науки как гражданского, так и земельного права.

*Право земельной собственности в субъективном смысле* – это право конкретных субъектов, юридических и физических лиц, иных субъектов владеть землей и использовать земельные участки в порядке и на условиях, установленных законодательством. Содержание субъективного права собственности на землю раскрывается через правомочия собственников владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками. Когда права владения, пользования и распоряжения урегулированы юридическими нормами, выполнение которых гарантирует государство, тогда и собственность получает свое высшее проявление в виде права собственности.

*Субъективное право собственности*, в том числе земельной, традиционно рассматривается в качестве абсолютного правоотношения. В нем собственнику противопоставлены все другие субъекты, которые обязаны воздерживаться от нарушений права собственности, не препятствовать собственнику в осуществлении своих правомочий.

#### **4.2. Формы и виды собственности на землю в Республике Беларусь**

Длительное время в нашей стране существовала только *государственная форма собственности на землю*. Возникнув на основе национализации земли, она составляла основу всех земельных отношений. Государство было единственным и единственным собственником земли. Теоретические споры затрагивали только вопрос о том, кому конкретно – Союзу ССР или союзным республикам – принадлежит право собственности. Часть представителей науки земельного права лишала союзные республики каких бы то ни было прав собственников земли.

Право государственной собственности на землю было исключительным правом, что закреплялось в Конституции. Из исключительности государственной собственности на землю исходила правовая система: земля была изъята из товарного оборота, земельный фонд не имел стоимости и цены, его оценка производилась на основе пространственных измерений и частично – качества. Государство являлось обязательным участником в отношениях, связанных с землей. Характер отношений земельной собственности предполагал подчиненное и зависимое от властей положение всех иных его участников, в первую очередь пользователей земли. Единственным титулом, на основе которого осуществлялось использование земли, был титул пользователя. Нормы, закреплявшие право пользования землей, были зави-

симы от норм, закреплявших незыблемое, исключительное право государственной собственности на землю. Данная юридическая конструкция «государство – пользователь» была весьма удобной для администивно-плановой системы, поскольку государство всегда могло лишить пользователя его прав, ограничить и сократить их в объеме. Предоставление земельных участков нормировалось на одного участника земельных отношений, пользователь оставался ответственным перед государством за соблюдение установленных правил землепользования.

Начало реформированию земельного строя было положено Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле (от 28 февраля 1990 г.). Основы не содержали понятий права собственности на землю права государственной собственности на землю, но благодаря им от национализации земли к ее приватизации были сделаны три важных шага:

- ликвидирована монополия исключительной собственности союзного государства на землю и другие природные ресурсы;
- установлена множественность субъектов права собственности на землю;
- введен новый институт земельного права – право землевладения.

На этом компромиссном решении (не собственность граждан на землю, а владение землей) союзная реформа и остановилась.

Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле не признавали право частной собственности на землю. Земля еще не была включена в гражданский оборот.

Начало новому этапу развития земельного права как права нового государства – Республики Беларусь – положила Декларация о государственном суверенитете, принятая Верховным Советом БССР 27 июля 1990 г. В соответствии с ее законоположениями субъектом права собственности на землю, ее недра, другие природные ресурсы на территории Республики Беларусь был назван белорусский народ. Он осуществляет исключительные права владения, пользования и распоряжения землей.

Кодекс Республики Беларусь о земле от 11 декабря 1990 г. содержал специальную норму – ст. 2 «Земля как объект права собственности». В ней указывалось, что *земля является собственностью Республики Беларусь*. Было закреплено право каждого гражданина Республики Беларусь на земельный участок, условия и порядок предоставления которого определяются законодательством. Однако в этой статье ниче-

го не говорилось о том, на каких правах (собственности, владения, пользования) возможно использование земельного участка. Более того, Кодексом о земле 1990 г. не было установлено право собственности на землю ни физических, ни юридических лиц.

Кодекс Республики Беларусь о земле, как и Основы земельного законодательства, ввел в юридическую практику новый титул землевладения, близкий к индивидуальной, частной собственности на землю. *Начало формированию института права частной собственности на землю в Республике Беларусь* положило постановление Верховного Совета Республики Беларусь от 1 октября 1991 г. «О признании права частной собственности на землю на территории Республики Беларусь». Более подробная регламентация отношений частной собственности на землю содержалась в Законе Республики Беларусь от 16 июня 1993 г. «О праве собственности на землю». В данном нормативном акте были закреплены *формы собственности на землю: государственная и частная*.

В Республике Беларусь земельные участки могут передаваться в собственность иностранным государствам в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 12 Кодекса о земле.

Государственную собственность образуют все земли, за исключением тех, что переданы в частную собственность и в собственность иностранных государств и отчуждены после этого в собственность Республики Беларусь.

В частной собственности находятся земли, приобретенные гражданами Республики Беларусь.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона либо без проведения аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, когда это допускается в соответствии с законодательными актами, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь. Решение о передаче земельных участков в собственность юридическим лицам Республики Беларусь в названных выше случаях принимается Президентом Республики Беларусь.

В зависимости от круга субъектов *право частной собственности* может быть подразделено на следующие виды:

- 1) право частной собственности граждан;

2) право частной собственности юридических лиц.

В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, приобретенные:

для строительства и (или) обслуживания жилого дома;

обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке (далее – квартира в блокированном жилом доме);

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

коллективного садоводства;

дачного строительства.

В качестве разновидности права частной собственности юридических лиц могут быть выделены право собственности хозяйственных товариществ, право собственности хозяйственных обществ, право собственности общественных и религиозных организаций, право собственности производственных кооперативов. В рамках государственной формы собственности в Республике Беларусь выделяют республиканскую собственность (собственность Республики Беларусь) и коммунальную собственность (собственность административно-территориальных единиц).

В соответствии с п. 2 ст. 213 Гражданского кодекса субъектами права государственной собственности являются Республика Беларусь и административно-территориальные единицы.

*Подразделение права собственности на формы по субъектному составу* позволяет провести различия между ними по следующим признакам: по объему правомочий собственников; основаниям возникновения и прекращения права собственности.

Иное подразделение права собственности на виды касается тех случаев, когда земельные участки принадлежат на праве собственности двум или нескольким лицам. В соответствии с ч. 2 ст. 12 Кодекса о земле земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам.

#### **4.3. Субъекты и объекты права собственности на землю**

Согласно ст. 213 Гражданского кодекса субъектами права государственной собственности являются Республика Беларусь и ее АТЕ (ст. 124, 125, 215 Гражданского кодекса)

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

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

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

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

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

Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

Законодательством допускается слияние смежных (имеющих общую границу) земельных участков при соблюдении следующих условий:

- данные земельные участки имеют одинаковое целевое назначение;
- не превышаются предельные размеры земельных участков, установленные законодательством;
- не нарушаются другие требования законодательства об охране и использовании земель;

4) в качестве объекта земельных правоотношений выступает ограниченный в пространстве земельный участок, границы и местоположение которого установлены в порядке землеустройства. Граница земельного участка может быть:

- *фиксированная* – устанавливается (восстанавливается) на местности с закреплением ее поворотных точек межевыми знаками на основании решения об изъятии и предоставлении земельного участка;

- *нефиксированная* – устанавливается (восстанавливается) по планово-картографическим материалам с точностью, определяемой их масштабом, без закрепления на местности;

5) земельный участок относится к недвижимому имуществу;

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

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

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

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

Изменение целевого назначения земельных участков осуществляется на основании соответствующего решения, принятого государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Не допускается изменение целевого назначения земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства, а также земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, до истечения восьми лет со дня государственной регистрации жилых домов, возведенных на таких земельных участках.

#### **4.4. Земли, не подлежащие передаче в частную собственность**

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

Определенные категории и виды земель в силу их особой значимости не могут отчуждаться в частную собственность.

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
- земли общего пользования.

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

- на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;
- на землях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
- на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых;
- которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность.

Данные земли исключены из свободного гражданско-правового оборота. Они могут предоставляться только на условиях владения, пользования или аренды. Предоставляя данные земли для использования, государство сохраняет за собой права собственника.

#### **4.5. Содержание права государственной собственности на землю в Республике Беларусь**

В соответствии с Гражданским кодексом собственнику земли принадлежит право владеть, пользоваться и распоряжаться своим участком.

*Правомочие владения* представляет собой юридически обеспеченную возможность хозяйственного господства над земельным участком, реального фактического обладания земельным участком, т. е. возможность определять участок как часть своего хозяйства, числить его на балансе. Собственник регистрирует земельный участок, отграничивает его от других земельных участков, закрепляет границы земельного участка на местности.

На основании данного правомочия собственник вправе требовать путем предъявления виндикационного иска возврата участка из чужого незаконного владения (ст. 282 Гражданского кодекса).

*Правомочие пользования* представляет собой юридически обеспеченную возможность извлечения из участка его полезных свойств, при условии соблюдения целевого назначения, установленного при оформлении прав на участок. Собственнику запрещается самостоятельно изменять целевое назначение своего участка. При использовании участка не по целевому назначению, а также при неиспользовании участка по целевому назначению в течение определенного периода времени к собственнику применяются соответствующие меры юридической ответственности вплоть до изъятия земельного участка. Владение землей подразумевает возможность пользоваться ею, а также с учетом имеющихся правил использовать ресурсы, находящиеся на поверхности и под землей, и извлекать пользу.

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

## **5. ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ**

### **5.1. Понятие, субъекты и объекты права частной собственности на землю**

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

Частная собственность в общем плане означает, что часть земель в пределах юрисдикции государства исключается из государственной собственности и становится собственностью отдельных лиц (физических или юридических).

*Право частной собственности как институт права* охватывает собой систему норм, устанавливающих частную собственность в качестве самостоятельной формы собственности, основания ее возникновения, изменения и прекращения, объем и порядок осуществления прав и обязанностей частных собственников земли, а также систему гарантий и защиты прав земельных собственников.

*Право частной собственности на землю как субъективное право* охватывает круг прав и обязанностей земельного собственника.

Основаниями возникновения права собственности являются различные правопорождающие юридические факты (титулы собственности). Право собственности на землю как титульное владение может приобретаться различными способами.

Земельные участки могут находиться в частной собственности граждан и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь.

Земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь:

- для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме. Размер устанавливается:

- в городах – от 0,05 до 0,15 гектара включительно;

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

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

- ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – гражданам, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельского совета. Размер таких земельных участков не может превышать 1 гектара, с учетом размера земельного участка, предоставленного на территории соответствующего сельского совета для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной

организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;

- коллективного садоводства, дачного строительства размер земельного участка, предоставляемого для данных целей не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона либо без проведения аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, когда это допускается в соответствии с законодательными актами, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

## **5.2. Основания возникновения и прекращения права частной собственности на землю**

*Основания приобретения права собственности на землю могут быть классифицированы на первоначальные и производные.*

Под *первоначальными* понимают такие способы, при которых право собственности возникает впервые, поскольку объект не находился в чьей-либо частной собственности. Поэтому порядок приобретения таких объектов определяется только законом, но не соглашением сторон или односторонними волевыми действиями прежнего собственника.

Под *производными* способами понимаются способы, при которых право собственности на вещь возникает по воле предшествовавшего собственника, в порядке правопреемства, чаще всего по договору с прежним собственником.

Так, в соответствии с п. 2 ст. 219 Гражданского кодекса право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки по отчуждению этого имущества.

В случае смерти гражданина право собственности на его имущество наследуется в соответствии с завещанием или законом.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежащее ему имущество переходит к юридическим лицам правопреемникам реорганизованного юридического лица (ст. 54 Гражданского кодекса).

Различия первоначальных и производных способов приобретения права собственности проявляются в наличии или отсутствии правопреемства. При смене земельного собственника и переходе земли к новому владельцу не утрачиваются права на нее других лиц – не собственников (например, носителя земельных сервитутов).

Способы возникновения права собственности могут применяться по-разному к различным субъектам права. Так, сделки по поводу земли как способ приобретения права собственности используются чаще всего между гражданами. Есть специальные способы возникновения этого права, которые могут использоваться строго ограниченным кругом собственников, определенными субъектами. Так, основаниями возникновения права государственной собственности могут служить национализация, конфискация, реквизиция.

Право частной собственности на землю может возникнуть в силу ее приватизации. Передача земель в частную собственность производится по заявлению гражданина, поданного в соответствующий исполнительный комитет, после внесения платы за землю.

Право частной собственности на землю может возникнуть в результате сделок с землей, и в частности, купли-продажи земельных участков, наследования земли и др. Недвижимость, в том числе и земельная, может являться предметом правоотношений по пожизненно-му содержанию с иждивением (ст. 572 Гражданского кодекса).

Статья 522 Гражданского кодекса прямо предусматривает необходимость государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость по договору продажи. Аналогичным образом возникает и право собственности на землю.

Право частной собственности на землю удостоверяется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, о чем делается запись в земельно-кадастровых документах. Собственнику земли выдается свидетельство (удостоверение) о праве частной собственности на землю. Такой документ служит основанием для последующего совершения сделок с землей, а также для установления налога и арендной платы за землю.

В случае когда одна сторона уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, решение о такой регистрации может быть принято судом по требованию другой стороны.

Право собственности на землю может возникнуть на основе приобретения в собственность строения или сооружения (его части), расположенного на обособленном земельном участке. При этом автоматиче-

ского перехода права собственности на земельный участок (его часть) не происходит.

Гражданским кодексом (ст. 267) определено, что при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания и сооружения переходят права на земельный участок, определяемые соглашением сторон. Если иное не предусмотрено договором об отчуждении здания или сооружения, к приобретателю переходят права на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

В соответствии со ст. 55 Кодекса о земле при переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права на земельные участки, на которых они расположены. При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках, или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды земельного участка на оставшийся срок аренды соответствующего земельного участка.

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

движимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты.

При переходе права на расположенное на земельном участке капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу. При изменении в указанных случаях вида вещного права на земельный участок соответствующий исполнительный комитет принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу без изготовления проекта отвода этого участка.

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

Если при реорганизации негосударственного юридического лица Республики Беларусь, у которого земельный участок находится в частной собственности, производится деление земельного участка, если это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил, возникновение и прекращение прав на прекращающие 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 реше-

ние о предоставлении земельного участка, с заявлением об изменении вида вещного права на земельный участок.

При реорганизации юридического лица, у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, если за право заключения договора аренды земельного участка не взималась плата, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам) право постоянного или временного пользования либо аренды на земельный участок переходит на основании решения государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, – по решению районного исполнительного комитета.

Если при реорганизации юридического лица, у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, независимо от того, взималась плата за право заключения договора аренды земельного участка либо не взималась, производится деление этого земельного участка, если это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил, возникновение и прекращение указанных прав на прекращающие существование и создаваемые земельные участки осуществляются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель, в соответствии с решением государственного органа, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, – районного исполнительного комитета.

Если при реорганизации юридического лица, у которого земельный участок находится в частной собственности либо у которого земельный участок без расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений находится в постоянном или временном пользовании либо аренде, независимо от того, взималась плата за право заключения договора

аренды земельного участка либо не взималась, изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о его изъятии у реорганизуемого юридического лица и предоставлении созданному в результате реорганизации юридическому лицу (юридическим лицам).

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, без принятия решения областного, Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него либо доли в праве на земельный участок в случае перехода права на расположенные на нем капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты к другому лицу, если при этом не изменяются целевое назначение земельного участка, вид вещного права на него, его размер и границы. В этих случаях государственная регистрация перехода права на земельный участок осуществляется в установленном законодательством порядке на основании документов, представленных для осуществления государственной регистрации перехода права на такое капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на данные объекты. А также при переходе права на расположенное на земельном участке капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве

на данные объекты к другому лицу, если при этом изменяются целевое назначение земельного участка, его размер и границы, областной, Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет на основании проекта отвода этого участка принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу. При изменении в указанных случаях вида вещного права на земельный участок соответствующий исполнительный комитет принимает решение о прекращении права прежнего землепользователя на этот участок и предоставлении другому лицу без изготовления проекта отвода этого участка.

При реорганизации юридического лица, которому передан земельный участок в собственность, к созданному в результате реорганизации юридическому лицу в соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь переходит право собственности на земельный участок при условии сохранения его целевого назначения (ст. 56 Кодекса о земле).

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

- при отчуждении земельного участка областным, Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительными комитетами;

- добровольной передаче земельных участков в государственную собственность;

- изъятии земельного участка для государственных нужд;

- ликвидации негосударственного юридического лица Республики Беларусь;

- обращении взыскания на заложенный земельный участок;

- признании земельного участка бесхозным;

- в случае смерти гражданина и признания наследства выморочным.

Право частной собственности на земельный участок прекращается также при принудительном изъятии земельного участка по постановлению суда:

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

- использовании земельного участка не по целевому назначению;

неиспользовании в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет — для несельскохозяйственных целей;

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

неосуществлении мероприятий по охране земель;

прекращении гражданства Республики Беларусь;

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

конфискации земельного участка;

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

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

прекращении заключенного с Республикой Беларусь инвестиционного договора в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением инвестором (инвесторами) и (или) организацией, реализующей инвестиционный проект, своих обязательств по этому договору;

если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести 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 одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев либо в течение иного срока, установленного в соответствии с законодательством, после разрушения капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в ре-

зультате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, для строительства и (или) обслуживания которого предоставлялся земельный участок, не приступили к восстановлению разрушенного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения или возведению нового.

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

Постановление суда о принудительном изъятии земельного участка за нарушение законодательства об охране и использовании земель, если иное не установлено законодательными актами, принимается на основании материалов, свидетельствующих, что после получения письменного предписания от государственного органа, осуществляющего государственный контроль за использованием и охраной земель, собственник земельного участка не принял мер к устранению в установленный срок допущенных нарушений законодательства об охране и использовании земель.

При выкупе земельного участка собственнику возмещаются расходы, связанные с улучшением качества земли, кроме случаев изъятия за использование земли не по целевому назначению, систематическое невыполнение мероприятий по охране и защите земель, использование земельного участка способами, приводящими к снижению плодородия почв, их химическому и радиоактивному загрязнению, ухудшению экологической обстановки.

Земельный участок, предоставленный в собственность иностранному государству для дипломатических представительств, консульских учреждений, подлежит принудительному изъятию в случаях, когда аналогичный земельный участок на территории иностранного государства подлежит принудительному изъятию из собственности Республики Беларусь или когда это предусмотрено международным договором.

### **5.3. Порядок передачи земельных участков в государственную собственность**

Граждане, являющиеся собственниками земельных участков, имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским (городов областного, районного подчинения), районным, сельским, поселковым исполнительным комитетам на основании заявлений собственников по решению местного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией, а также гражданам

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Не допускается отчуждение земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, и (или) возведенных на них жилых домов, объектов недвижимости, образованных в результате их раздела, слияния или вычленения из них (долей в праве собственности на указанные объекты), до истечения восьми лет со дня государственной регистрации таких домов, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного погашения льготного кредита на

строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался. Отчуждение гражданами незавершенных законсервированных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных им как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, не допускается, за исключением отчуждения местным исполнительным комитетам при условии полного погашения льготного кредита на строительство жилых помещений (в том числе досрочного), если такой кредит привлекался.

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

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

выкупа в частную собственность земельного участка, предоставленного в пожизненное наследуемое владение или аренду, либо внесения платы за право заключения договора аренды земельного участка сроком на 99 лет, если земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение или аренду на срок менее чем 99 лет, в соответствии с законодательством не может быть приобретен в частную собственность;

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

досрочного внесения платы за земельный участок, предоставленный в частную собственность, или платы за право заключения договора аренды земельного участка, предоставленного в аренду на 99 лет, если землепользователю предоставлялась рассрочка их внесения.

Внесение платы за земельный участок (за право заключения договора аренды земельного участка) в соответствии с абз. 3 и 4 ч. 2 ст. 51<sup>1</sup> Кодекса о земле осуществляется без предоставления рассрочки ее внесения. При этом ранее внесенная плата (сумма внесенных плат) за право заключения договора аренды земельного участка подлежит зачету.

#### **5.4. Содержание права частной собственности на землю**

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

- самостоятельно осуществлять землепользование;

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

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

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

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

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

- добровольно отказаться от земельного участка;

- требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Собственники земельных участков кроме перечисленного выше, имеют право на возмещение им стоимости земельных участков, изымаемых для государственных нужд, совершать сделки с земельными участками (купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки) с учетом требований Кодекса о земле и иных законодательных актов. Собственники земельных участков и землепользователи, у которых земельные участки находятся на праве пожизненного наследуемого владения, имеют также право передавать земельные участки по наследству гражданам.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

Землепользователи обязаны:

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

- осуществлять мероприятия по охране земель, предусмотренные законодательством Республики Беларусь;

- своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

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

- не нарушать права иных землепользователей;

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

При предоставлении земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды или аукциона по продаже земельного участка в частную собственность срок, в течение которого победитель такого аукциона обязан обратиться за государственной регистрацией в отношении этого земельного участка и приступить к его занятию, определяется в решении местного исполнительного комитета об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении его победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и не может превышать срока, установленного частью девятой настоящей статьи, а если земельный участок предоставлялся для строительства капитального строения (здания, сооружения) – шести месяцев для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и одного года для граждан со дня утверждения в установленном порядке проектной документации на строительство такого капитального строения (здания, сооружения).

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

(болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

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

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

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

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

Собственники земельных участков при прекращении гражданства Республики Беларусь, за исключением случаев наследования земельного участка, обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения гражданства Республики Беларусь.

Члены садоводческих товариществ, дачных кооперативов при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе, так как в соответствии со ст. 51 Кодекса о земле земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями. Жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения (здания, сооружения), а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности, кроме случаев отчуждения жилых домов, дач, садовых домиков и иных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на снос. Пользователи земельных участков к моменту прекращения права временного пользования земельным участком, предоставленным для огородничества, строительства (установки) временного индивидуального гаража, обязаны снести за свой счет возведенные на нем временные строения.

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

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют обязанности, предусмотренные ст. 70 Кодекса о земле, пропорционально своим долям в праве собственности на эти капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, за исключением случая, указанного в ст. 69 Кодекса о земле, а именно землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

### **5.5. Плата за земельные участки**

Земельные отношения зародились очень давно, еще в эпоху Средневековья, когда только зарождались товарно-денежные отношения. Более-менее быстрое развитие земельные отношения получили в XVIII–XIX вв. Стоит отметить, что в Российской империи, в состав которой в указанный период времени входили и белорусские земли, эти отношения развивались весьма быстро и хаотично.

В то время в России устанавливались как феодальные, так и капиталистические отношения. Существовало множество форм собственности, землевладения, а правовое регулирование земель, зачастую находившихся по соседству, но принадлежащих разным ведомствам, происходило разными отраслями права. Так, например, земли казарм, транспорта и крепостей регулировались нормами административного или полицейского законодательства; церковные, монастырские, удельные и частновладельческие – нормами феодально-сословного права, а вот купчие и городские – нормами гражданского права. Можно сказать, что на этом этапе исторического развития плата за землю касалась более или менее состоятельных слоев населения, да и только в той ее части, где дело касалось уплаты суммы при покупке или продаже земли.

Но положение резко изменилось после провозглашения Манифеста «О Всемилостивейшем даровании крепостным людям прав состояния свободных сельских обывателей» 19 февраля 1861 г., в котором было объявлено, что крестьяне освобождаются от крепостной зависимости и наделяются землей. В это время крестьяне, можно сказать, узнали, что такое плата за землю, потому что они получили землю не в собственность, а только в пользование, хотя оно и было пожизненным. Крестьяне работали на земле и продолжали платить помещику как раз ту самую плату за землю, кто деньгами, кто продуктами, а кто и трудом на помещика, только за то чтобы остаться на своей земле.

Спустя полвека Россия стала более развитой в правовом смысле страной, и крестьяне, которые работали на земле как сообща (общиной), так и единолично, стали осознавать, что земля нужна им в собственность. Этот факт дал бы огромный стимул и для повышения плодородия земли, и для повышения эффективности ее использования. Так

земельные отношения в России к началу XX в. стали приобретать иную окраску и перерождаться в качественно иные.

Однако развитие земельных правоотношений несколько приостановилось на период существования Советского Союза, в рамках которого земля была объявлена исключительной собственностью государства и пользование ею колхозниками осуществлялось на бесплатной основе. В этот период отпала необходимость в совершенствовании правовой базы, регулирующей вопросы платы за землю. Этим фактом и объясняется современная отсталость как белорусской правовой системы, так и российской, в области регулирования общественных отношений в сфере платежей за землю.

Так как наше государство перешло на качественно новые отношения, то изменились и земельные отношения, появились различные нововведения в них. Одним из них является плата за землю.

Цель введения платы за землю оправдана. Это и стимулирование рационального использования земли, и развитие населенных пунктов, создание специальных фондов для финансирования мероприятий по повышению плодородия земли и др.

В соответствии со ст. 32 Кодекса о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. Формами платы за пользование земельными участками являются земельный налог или арендная плата.

За пользование земельными участками, предоставленными в частную собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное или временное пользование, уплачивается земельный налог в соответствии с налоговым законодательством.

За пользование земельными участками, предоставленными в аренду, уплачивается арендная плата.

Земельный налог – это определенная сумма, которую обязан ежегодно вносить (уплачивать) собственник земли, а также землепользователь и землевладелец.

Арендная плата – это тоже некая установленная сумма, но уже уплачиваемая за земли и земельные участки, которые находятся в пользовании на правах аренды.

Земельным налогом и арендной платой облагаются земельные участки, находящиеся как в аренде, так и в собственности у граждан и юридических лиц. Земельный налог взимается с общей площади в виде стабильных платежей. Не имеет значения, занята ли земля какими-либо постройками или нет. Взимание платы за землю с нескольких пользователей или собственников урегулировано в достаточной степе-

ни. Так, например, за земли, находящиеся в раздельном пользовании у нескольких граждан или юридических лиц, земельный налог начисляется каждому в отдельности в пропорции той площади, которая находится в пользовании у каждого из них. Но если земля находится в общей собственности нескольких лиц, будь то граждане или юридические лица, то земельный налог начисляется каждому из собственников отдельно, но уже соразмерно их доли на эту площадь.

Таким образом, анализируя ситуацию в сфере платежей за землю, можно сделать вывод, что в настоящее время эти правоотношения получили толчок к своему развитию и ввиду постоянно повышающейся цены на земельные ресурсы значение качественного уровня регулирования этого вопроса будет принимать все больший статус, поскольку именно благодаря введению платы за землю в государстве повысился уровень ее использования.

В настоящее время правоотношения, связанные с уплатой земельного налога, регулируются нормами Особенной части Налогового кодекса Республики Беларусь от 29 декабря 2009 г. № 71-З. Налоговый кодекс устанавливает систему налогов, сборов (пошлин), взимаемых в республиканский и местные бюджеты, основные принципы налогообложения в Республике Беларусь, регулирует властные отношения по установлению, введению, изменению, прекращению действия налогов, сборов (пошлин) и отношения, возникающие в процессе исполнения налогового обязательства, осуществления налогового контроля, обжалования решений налоговых органов, действий (бездействия) их должностных лиц, а также устанавливает права и обязанности плательщиков налогов, сборов (пошлин), налоговых органов и других участников налоговых отношений. Введение данного правового акта в законную силу повлекло за собой признание утратившими силу ряда правовых актов, ранее регулирующих отношения в области платы за землю:

- Закон Республики Беларусь от 18 декабря 1991 г. «О платежах за землю» (Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь, 1992 г., № 3, ст. 49);

- Закон Республики Беларусь от 23 декабря 1991 г. «О налоге за использование природных ресурсов (экологический налог)» (Ведомости Верховного Совета Республики Беларусь, 1992 г., № 3, ст. 57; Ведомости Национального собрания Республики Беларусь, 1998 г., № 7, ст. 89) и ряда других актов.

Введение в действие такого нормативного правового акта привело к упрощению системы всего налогового законодательства страны, в

том числе и упорядочило нормы, касающиеся уплаты земельного налога.

В Налоговом кодексе Республики Беларусь (Особенная часть) содержатся все нормы, касающиеся и республиканских, и местных налогов, определены налоговые базы, объекты налогообложения, круг плательщиков налогов и лиц, имеющих право на определенные льготы.

Земельному налогу посвящена гл. 20 Налогового кодекса Республики Беларусь «Земельный налог».

Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, в том числе зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей, которым земельные участки на территории Республики Беларусь предоставлены на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного или временного пользования либо предоставлены в частную собственность.

Физические лица, которым предоставлены служебные земельные наделы, признаются плательщиками, если указанные наделы предоставлены им районными исполнительными и распорядительными органами из земель запаса и земель лесного фонда с изъятием у лесохозяйственных организаций.

За земельные участки, предоставленные физическим лицам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, плательщиком признается крестьянское (фермерское) хозяйство.

Отсутствие у организаций и физических лиц правоудостоверяющих документов на земельные участки либо отсутствие государственной регистрации прав частной собственности, постоянного или временного пользования, пожизненного наследуемого владения земельными участками не являются основанием для непризнания этих организаций и физических лиц плательщиками за земельные участки, в отношении которых в соответствии с законодательством они имеют право осуществлять пользование или которыми они фактически пользуются.

Объектами налогообложения земельным налогом признаются расположенные на территории Республики Беларусь земельные участки и доли в праве на них (далее – земельные участки):

- принадлежащие организациям на праве частной собственности, постоянного или временного пользования;
- принадлежащие физическим лицам на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения или временного пользования, а также принятые ими по наследству;

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

- предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные в соответствии с законодательством, самовольно занятые.

Объектами налогообложения земельным налогом не признаются:

- земли общего пользования населенных пунктов;

- земельные участки, занятые кладбищами;

- земли лесного фонда (за исключением сельскохозяйственных земель и земель, занятых капитальными строениями (зданиями, сооружениями), их частями и другими объектами, не связанными с ведением лесного хозяйства);

- земли водного фонда (за исключением сельскохозяйственных земель, земель, на которых осуществляется предпринимательская деятельность, и земель, занятых капитальными строениями (зданиями, сооружениями), их частями и другими объектами);

- земли запаса;

- земельные участки общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

- земельные участки религиозных организаций (объединений), зарегистрированных в соответствии с законодательством;

- земли заповедников, национальных и дендрологических парков, ботанических садов (кроме входящих в их состав сельскохозяйственных земель);

- земельная полоса, проходящая непосредственно вдоль Государственной границы Республики Беларусь по суше, а при необходимости – по берегу белорусской части вод пограничной реки, озера или иного водного объекта и предназначенная для обозначения и содержания Государственной границы Республики Беларусь, строительства инженерно-технических сооружений, линий связи и коммуникаций, размещения техники и вооружения;

- земли сельскохозяйственного назначения в части земель под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями), не входящей в лесной фонд, и в части земель под болотами.

Налоговая база земельного налога определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель и зави-

сит от его функционального использования (вида оценочной зоны). При этом налоговая база земельного налога определяется в белорусских рублях на 1 января календарного года, за который производится исчисление земельного налога, в отношении:

- земельного участка, предоставленного для одной цели, – в размере его кадастровой стоимости;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, для которых Налоговым кодексом предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

- земельного участка, предоставленного для нескольких целей, которые соответствуют разным видам функционального использования земельных участков и в отношении которых Налоговым кодексом предусмотрены разные ставки земельного налога, – в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка;

- доли в праве на земельный участок, предоставленный для одной цели, – в размере кадастровой стоимости земельного участка, соответствующей доле в праве на земельный участок.

Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон) определяется их целевым назначением согласно действующему законодательству.

Налоговая база земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения, а также в других случаях, предусмотренных Налоговым кодексом, при наличии кадастровой оценки определяется по площади и баллу кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств.

Площадь земельного участка устанавливается в качестве налоговой базы:

- 1) для земель сельскохозяйственного назначения;
- 2) земельных участков, используемых для добычи торфа на топливо и удобрения и сапропелей на удобрения;
- 3) земельных участков, входящих в состав земель лесного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях;
- 4) земельных участков, входящих в состав земель водного фонда и предоставленных для использования в сельскохозяйственных целях, а также для рыборазведения и акклиматизации рыбы;

5) земельных участков общественно-деловой зоны для размещения автомобильных заправочных и газонаполнительных станций при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 7 770 руб. за гектар;

6) земельных участков общественно-деловой зоны для размещения автомобильных рынков, игорных заведений при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 5 180 руб. за гектар;

7) земельных участков общественно-деловой зоны, за исключением указанных в подп. 5 и 6, при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 28 253 руб. за гектар;

8) земельных участков производственной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 14 126 руб. за гектар;

9) земельных участков рекреационной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 15 539 руб. за гектар;

10) земельных участков жилой многоквартирной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 41 440 руб. за гектар;

11) земельных участков жилой усадебной зоны при кадастровой стоимости таких земельных участков менее 20 720 руб. за гектар.

Налоговым периодом земельного налога признается календарный год.

Сумма земельного налога исчисляется как произведение налоговой базы и соответствующих ставок земельного налога.

Основаниями для исчисления земельного налога являются:

- решение уполномоченного государственного органа, являющееся основанием для возникновения или перехода права на земельный участок, государственный акт на земельный участок, удостоверение на право временного пользования земельным участком, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации;

- сведения о земельных участках, принадлежащих плательщикам на праве частной собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного или временного пользования, а также о земельных участках, в отношении которых плательщики в соответствии с законодательством имеют право осуществлять пользование (в том числе сведения, содержащиеся в земельно-информационной системе, в регистре стоимости земель, земельных участков государственного земельного кадастра, сведения о земельных участках (площадь, функциональное использование, целевое назначение и кадастровая стоимость земельного участка на 1 января налогового периода)), а также сведения о принятых решениях, являющихся основанием для возникновения или пе-

рехода права на земельный участок, представляемые в налоговые органы структурными подразделениями местных исполнительных комитетов по землеустройству;

- сведения, представленные в налоговые органы в соответствии со ст. 85 Налогового кодекса;

- сведения о земельных участках, предоставленных физическим лицам в садоводческих товариществах или дачных кооперативах;

- иные документы или сведения, представленные плательщиком, государственными органами, организациями и иными лицами, в том числе документы, позволяющие определить данные земельного участка (площадь, категория, функциональное использование, кадастровая стоимость земельного участка);

- фактическое использование плательщиком земельных участков, предоставленных во временное пользование и своевременно не возвращенных, самовольно занятых, включая случаи такого использования, установленные уполномоченными государственными органами, сведения о которых представляются налоговым органам структурными подразделениями местных исполнительных органов по землеустройству.

Действующим законодательством предусмотрены льготы по земельному налогу для отдельных категорий граждан и отдельных категорий земель. Согласно Налоговому кодексу Республики Беларусь освобождаются от земельного налога у плательщиков организаций:

- 1) земельные участки, занятые материальными историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь;

- 2) опытные поля, используемые для научной деятельности;

- 3) земельные участки, занятые автомобильными дорогами общего пользования, железнодорожными и трамвайными путями общего пользования, полоса отвода автомобильных дорог общего пользования, железнодорожных путей общего пользования, а также земельные участки, предоставляемые организациям для строительства (реконструкции) автомобильных дорог общего пользования, железнодорожных и трамвайных путей общего пользования;

- 4) земельные участки, предоставленные государственным эксплуатационно-строительным организациям и занятые прибрежными полосами, которые являются природными территориями, подлежащими специальной охране;

5) земельные участки, переданные организациям по строительству и эксплуатации водохозяйственных систем на период производства строительных и ремонтно-эксплуатационных работ;

6) земельные участки организаций, осуществляющих деятельность в сферах образования и здравоохранения и получающих субсидии из бюджета;

7) земельные участки (части земельных участков) организаций, получающих субсидии из бюджета, занятые капитальными строениями (зданиями, сооружениями), их частями, включенными в реестр физкультурно-спортивных сооружений;

8) земельные участки организаций Федерации профсоюзов Беларуси, осуществляющих деятельность в сферах образования и здравоохранения, физической культуры и спорта, предоставленные им в пользование для осуществления уставной деятельности;

9) земельные участки организаций культуры, санаторно-курортных и оздоровительных организаций;

10) земельные участки детско-юношеских спортивных школ;

11) земельные участки аэроклубов, содержащихся за счет средств бюджета, а также земельные участки, занятые аэродромами, посадочными площадками, аэропортами и объектами единой системы организации воздушного движения;

12) земли сельскохозяйственного назначения, земли других категорий земель, предоставленные для ведения сельского хозяйства, подвергшиеся радиоактивному загрязнению, на которых введены ограничения по ведению сельского хозяйства, а также земли, на которых расположены захоронения радиоактивных отходов, загрязненных радионуклидами в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, а также иных отходов, продуктов, материалов и других веществ, загрязненных радионуклидами в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС;

13) земельные участки организаций, занятые физкультурно-спортивными сооружениями, являющимися основными базами подготовки национальных и сборных команд Республики Беларусь по видам спорта;

14) земельные участки, предоставленные в пользование республиканским унитарным производственным предприятиям исправительных учреждений уголовно-исполнительной системы и лечебно-трудовых профилакториев;

15) земельные участки, предоставленные в пользование учреждениям образования потребительской кооперации;

16) земельные участки, предоставляемые для строительства жилых домов организациям;

17) земельные участки, занятые объектами основных средств, участвующими в производстве либо приеме (получении), преобразовании, аккумулировании и (или) передаче электрической энергии;

18) земельные участки общественных объединений инвалидов, их унитарных предприятий и учреждений, занятые принадлежащими им объектами здравоохранения, туризма, физической культуры и спорта, социального обслуживания, образования, культуры и искусства;

19) земельные участки, предоставленные организациям для строительства и (или) обслуживания жилых домов, строительства и (или) эксплуатации гаражей, автомобильных стоянок для хранения транспортных средств физических лиц;

20) земельные участки организаций потребительской кооперации, расположенные в сельской местности и занятые торговыми объектами и объектами общественного питания;

21) земельные участки, занятые жилыми поселками «SOS-Детская деревня» и детскими домами семейного типа;

22) до 1 января 2020 г. земельные участки научных организаций и научно-технологических парков;

23) земельные участки, предоставляемые для строительства объектов придорожного сервиса и инженерной инфраструктуры к ним;

24) земельные участки, предоставленные коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, иным государственным организациям для строительства и (или) обслуживания одноквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов по государственному заказу;

25) земельные участки, предоставленные общественному объединению «Национальный олимпийский комитет Республики Беларусь»;

26) земельные участки, изъятые из земель лесного фонда для расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности просек воздушных линий электропередачи в каждую сторону от крайних провов, по перечням, утвержденным государственным производственным объединением электроэнергетики «Белэнерго» по согласованию с Министерством лесного хозяйства Республики Беларусь;

27) земельные участки, предоставляемые организациям, осуществляющим за счет средств республиканского и (или) местных бюджетов строительство объектов, включенных в государственную инвестиционную программу;

28) сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли), плательщиками земельного налога за которые являются организации, применяющие налог при упрощенной системе налогообложения;

29) земельные участки плательщиков налога при упрощенной системе налогообложения, являющихся республиканскими государственно-общественными объединениями, а также организационными структурами республиканского государственно-общественного объединения «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту Республики Беларусь», созданными в виде юридических лиц;

30) земельные участки (части земельных участков), на которых расположены впервые введенные в действие капитальные строения (здания, сооружения), их части в течение одного года с даты их приема в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством;

31) до 1 января 2020 г. земельные участки (части земельных участков), на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), их части, переданные ими в аренду, иное возмездное или безвозмездное пользование научным организациям и научно-технологическим паркам.

Освобождаются от земельного налога принадлежащие плательщикам – физическим лицам:

1) земельные участки, занятые материальными историко-культурными ценностями, включенными в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, по перечню таких ценностей, утвержденному Советом Министров Республики Беларусь;

2) земельные участки, предоставленные:

2.1) членам многодетных семей;

2.2) военнослужащим срочной военной службы;

2.3) физическим лицам, проходящим альтернативную службу;

2.4) участникам Великой Отечественной войны и иным лицам, имеющим право на льготное налогообложение в соответствии с Законом Республики Беларусь «О ветеранах»;

3) земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, коллективного садоводства, сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, дачного и гаражного строительства, в виде служебного надела, для традиционных народных промыслов (ремесел), строительства (установки) временных индивидуальных гаражей:

3.1) лицам, имеющим право на пенсию по возрасту;

3.2) инвалидам I и II группы;

3.3) несовершеннолетним детям;

3.4) лицам, признанным недееспособными;

4) земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома или обслуживания, зарегистрированных организацией по государственной регистрации квартир в блокированном жилом доме:

4.1) лицу, имеющему право на пенсию по возрасту;

4.2) инвалиду I или II группы;

4.3) несовершеннолетнему ребенку;

4.4) лицу, признанному недееспособным.

5) земельные участки, расположенные на территории радиоактивного загрязнения в зоне последующего отселения или в зоне с правом на отселение;

6) земельные участки, предоставленные для строительства объектов придорожного сервиса и инженерной инфраструктуры к ним, – в течение периода проведения проектных работ и осуществляемых в пределах сроков, определенных в проектной документации, строительных работ, а также земельные участки, занятые объектами придорожного сервиса, – в течение двух лет с даты ввода таких объектов в эксплуатацию.

Действующим законодательством, а именно Особенной частью Налогового кодекса предусмотрены различные ставки для исчисления земельного налога в зависимости от категории предоставляемого земельного участка.

Размеры соответствующих ставок определяются ст. 241 Налогового кодекса и различаются для земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения, расположенных за пределами населенных пунктов, земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов, земель лесного фонда, земель водного фонда, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Уплата земельного налога производится:

- организациями (за исключением садоводческих товариществ) – в течение налогового периода ежеквартально равными частями не позднее 22-го числа второго месяца каждого квартала, а за земли сельскохозяйственного назначения – не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 сентября, 15 ноября – в размере одной четвертой годовой суммы земельного налога;

- садоводческими товариществами – ежегодно не позднее 22 августа, за земельные участки, предоставленные с (после) 1 августа, – не позднее 22 декабря;

- физическими лицами – не позднее 15 ноября. В случае вручения извещения налоговыми органами по истечении указанного срока уплаты земельный налог уплачивается физическими лицами не позднее 30 дней со дня вручения им извещения.

Суммы земельного налога включаются организациями (кроме бюджетных организаций) и индивидуальными предпринимателями в затраты по производству и реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, учитываемые при налогообложении.

В настоящее время уплата землепользователями земельного налога видится как необходимость, поскольку его уплата предусматривает заинтересованность землепользователя в повышении качества его земельного участка, использование его для полезных целей, что, в свою очередь, уменьшает риск бесполезного простоя земли – одного из ценнейших природных ресурсов.

В юридической литературе подчеркивается, что право как частной, так и государственной собственности, не имеет абсолютного характера. Это означает, что государство не может осуществить правомочия собственника, не учитывая интересов других государств, а в ряде случаев – и иных земельных собственников, владельцев и пользователей земли.

Налоговым периодом земельного налога признается календарный год.

Годовая сумма земельного налога исчисляется как произведение налоговой базы и соответствующих ставок земельного налога.

Земельный налог исчисляется налоговым органом отдельно по каждому земельному участку, принадлежащему плательщику – физическому лицу.

Налоговая база земельного налога определяется в зависимости от функционального использования земельных участков.

Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон) зависит от их целевого назначения. Разделение по видам использования производится в соответствии с приложением к Налоговому кодексу.

Налоговая база земельного налога определяется по двум категориям.

1. Исходя из площади земельного участка по следующим видам использования земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;

- земельные участки, используемые для добычи торфа на топливо и удобрения и сапропелей на удобрения;
- земельные участки, входящие в состав земель лесного фонда и предоставленные для использования в сельскохозяйственных целях;
- земельные участки, входящие в состав земель водного фонда и предоставленные для использования в сельскохозяйственных целях, а также для рыборазведения и акклиматизации рыбы.

При расчете земельного налога ставка по указанным выше видам земель определяется исходя из балла кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств (при его наличии).

При отсутствии балла кадастровой оценки земель для расчета налога применяется средняя ставка земельного налога в зависимости от места нахождения земельного участка.

2. Исходя из размера кадастровой стоимости земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель. Сведения о кадастровой стоимости и площади земельных участков представляются ежегодно в налоговые органы структурными подразделениями местных исполнительных комитетов по землеустройству в установленном порядке.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков содержатся в регистре стоимости земельных участков государственного земельного кадастра. Узнать сведения о кадастровой стоимости земельного участка можно путем самостоятельного поиска на сайте ГУП «Национальное кадастровое агентство» (<http://vl.nca.by>). Поиск необходимо осуществлять во вкладке «Налоговая база земельного налога». Возможно несколько вариантов поиска запрашиваемой информации – по кадастровому номеру земельного участка, адресу, наименованию садового товарищества или по сельскому населенному пункту и территории вне населенных пунктов.

## **5.6. Защита права собственности на землю**

Согласно ст. 71 Кодекса о земле нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с Кодексом о земле и иным законодательством.

Землепользователям гарантируется:

- возможность реализовать права, предусмотренные ст. 69 Кодекса о земле и иным земельным законодательством;

- право требовать с соблюдением установленной ст. 72 Кодекса о земле процедуры возврата самовольно занятого земельного участка;

- разрешение земельного спора. Любой неразрешенный конфликт между землепользователем и иными субъектами земельных отношений рассматривается земельным законодательством как земельный спор и может быть разрешен в установленном порядке судом или исполнительным комитетом;

- возможность обжалования решений государственных органов в области земельных отношений, а также иных действий (бездействия) этих органов в вышестоящие государственные органы и (или) в суд;

- устойчивость прав на земельные участки, что выражается в закреплении исчерпывающего перечня оснований и процедуры прекращения прав на землю (ст. 60 Кодекса о земле), права на выкуп земельного участка у собственника или на получение равноценного земельного участка в случае его изъятия для государственных нужд;

- землепользователи могут использовать и иные способы защиты своих прав, в том числе предусмотренные ст. 11 Гражданского кодекса.

Гарантией имущественных прав землепользователей является *право на возмещение убытков*. Землепользователь вправе требовать возмещения неправомерного вреда лицами, виновными в его причинении, в том числе государственными органами и органами местного управления и самоуправления, а также правомерного вреда в случаях, предусмотренных законодательством об охране и использовании земель. Нормы земельного законодательства о возмещении вреда базируются на общих правилах возмещения вреда, закрепленных в гл. 58 Гражданского кодекса, а также нормах Закона «Об охране окружающей среды», регулирующих возмещение экологического вреда.

Кодекс о земле закрепляет ряд *гарантий прав землепользователей, связанных с сохранением или получением нового земельного участка*.

Статья 74 Кодекса о земле закрепляет, что изменение границ административно-территориальных и территориальных единиц не влечет за собой прекращения прав, изменения вида вещных прав на земельные участки, ранее предоставленные землепользователям, и не является основанием для изменения размеров земельных участков, на которые выданы документы, удостоверяющие право на земельные участки.

При изъятии земельных участков для государственных нужд землепользователям могут быть предоставлены равноценные земельные участки взамен изымаемых. Однако ст. 73 Кодекса о земле возможность такого предоставления ставит в зависимость не только от волеизъявления землепользователя, но и от местных условий и особенно-

стей (в том числе обусловленных градостроительными проектами, генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов, утвержденными в соответствии с законодательством). Земельный участок взамен изымаемого предоставляется в административном порядке (без проведения аукциона) и без взимания платы (при предоставлении земельных участков в частную собственность и аренду).

В случае если равноценный земельный участок взамен изымаемого не предоставляется, землепользователям возмещаются убытки, а также осуществляется выкуп земельных участков, находящихся в частной собственности. При этом выкуп производится по кадастровой стоимости на дату выкупа, а если земельный участок был приобретен по результатам аукциона, собственнику возмещается стоимость приобретенного по результатам аукциона земельного участка с учетом инфляции, но не ниже его кадастровой стоимости на дату выкупа. Порядок выкупа земельного участка определен Положением, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.

При разрушении капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия право на земельный участок, на котором находятся принадлежащие гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу разрушенные капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, сохраняется, если гражданин в течение одного года, а индивидуальный предприниматель, юридическое лицо в течение шести месяцев после такого разрушения в установленном порядке приступят к восстановлению разрушенных капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения либо возведению нового. По обоснованному заявлению гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица по решению государственного органа в соответствии с его компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства, этот срок может быть продлен, но не более чем на один год.

Согласно ст. 933 Гражданского кодекса вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законодательством. Статья 75 Кодекса о земле 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;
- которым 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 расположенных на земельном участке плодово-ягодных, лесных, защитных и других многолетних насаждений, недревесной лесной продукции;
- стоимость расположенных на земельном участке удаляемых объектов растительного мира (деревьев, кустарников, газонов, цветников);
- стоимость расположенных на земельном участке мелиоративных и противозерозионных сооружений;
- стоимость расположенного на земельном участке 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 о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462. Осуществлять определение размера указанных убытков вправе организации, включенные в перечень, утвержденный названным постановлением.

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, обязаны 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.

## **6. СДЕЛКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ И ПРАВАМИ НА НИХ**

### **6.1. Понятие, виды и условия действительности сделок с земельными участками**

В соответствии со ст. 154 Гражданского кодекса сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Данный вопрос регулируется нормами земельного и гражданского законодательства. Существуют следующие признаки сделки:

- 1) единство воли и волеизъявления;
- 2) правомерный характер (правомерность означает, что юридические права субъектов земельных правоотношений порождаются лишь действиями, в полной мере соответствующими нормам и принципам права);
- 3) специальная направленность на достижение тех или иных юридических последствий.

Имеется ряд оснований, по которым производится классификация сделок. По количественному признаку сделки могут быть двух- и многосторонними (договоры), и односторонние. Односторонней является сделка, для совершения которой в соответствии с законодательством или с соглашением сторон необходимо и достаточно выражение воли (действия) одной стороны (наследование, дарение). Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли (действия) двух сторон (двухсторонняя сделка), либо трех и более сторон (многосторонняя сделка).

По моменту времени, с которого соответствующая сделка считается заключенной, сделки подразделяются на реальные и консенсуальные. Сделка, которая считается заключенной с момента, когда стороны достигли между собой соглашения по всем ее существенным условиям и облекли ее в требуемую форму, является консенсуальной (сделки с земельными участками). Реальной признается сделка, в которой наряду с достижением соглашения по всем существенным условиям договора одновременно состоялась передача в процессе заключения сделки вещи (денег).

Также сделки подразделяются на возмездные (купля-продажа, аренда, обмен и т. д.) и безвозмездные (дарение, наследование). При возмездных сделках имущественное предоставление одной стороны предполагает встречное имущественное предоставление другой. При безвозмездных имущественное предоставление производится только одной стороной без получения встречного, имущественного возмещения.

По форме сделки подразделяют на письменные и устные. Форма сделки является важным условием ее действительности. Письменная форма сделок может быть двух видов – простая письменная и нотариальная. Письменная форма имеет исключительное доказательное значение. Сделки с земельными участками заключаются в письменной форме и подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

По характеру правоотношений выделяют сделки, направленные на возникновение прав (покупаю земельный участок – приобретаю права на него); изменение прав (передаю в аренду земельный участок – изменяю свои права и обязанности); прекращение прав (продаю земельный участок – теряю право собственности на него).

По наступлению прав и возникновению обязанностей сделки подразделяют на обычные и условные. Под обычными сделками понимают такие сделки, при которых наступление прав и обязанностей по общему правилу происходит либо в момент совершения сделки, либо через известный промежуток времени. При условных сделках возникновение или прекращение прав и обязанностей ставят в зависимость от какого-либо обстоятельства (события или действия третьего лица), которое может наступить либо не наступить в будущем (договоры страхования). Важным элементом в некоторых сделках является срок, т. е. отрезок времени, с наступлением или истечением которого участники связывают определенные юридические последствия (аренда земельного участка, залог). Сроки могут устанавливаться не только по соглашению сторон, но и законом, например срок аренды земельного участка не может превышать 99 лет, а аренда сельскохозяйственных земель не может быть менее 10 лет (ст. 17 Кодекса о земле). Также действующим законодательством могут нормироваться и предельные размеры земельных участков, являющихся предметами договора (ст. 36 Кодекса о земле).

Различают действительные и недействительные сделки. Сделка признается действительной при условии, что лица, участвующие в ней, дееспособны для ее совершения, их воля совпадает с ее внешним выражением (волеизъявлением). Недействительной сделкой именуют действия (юридические факты), направленные на возникновение, изменение или прекращение гражданских правоотношений, которые не порождают правовых последствий, желаемых сторонами. В зависимости от того, какое из условий было нарушено, выделяют недействительные сделки с пороками субъектного состава, пороками воли, пороками формы и пороками содержания.

Гражданское законодательство предусматривает деление недействительных сделок на ничтожные и оспоримые. Если сделка является недействительной в силу признания ее таковой судом, она оспоримая, а если независима от такого признания, то ничтожная. Существуют юридические последствия признания сделок недействительными. Они зависят от того, исполнена либо не исполнена недействительная сделка. Когда сделка частично либо полностью исполнена, встает вопрос о судьбе имущества, переданного одной либо обеим сторонами по исполнению сделки.

Решение вопросов зависит:

- от основания, по которому сделка признана недействительной;
- наличия умысла у одной либо каждой из сторон заключить недействительную сделку;
- обе стороны, либо одна исполнили сделку.

Последствиями признания сделки недействительной могут быть односторонняя либо двусторонняя реституция. Слово «реституция» означает приводить в порядок, возмещать, восстанавливать. Односторонняя реституция состоит в том, что потерпевшему в сделке возвращается другой стороной все полученное ею по сделке, при этом имущество, полученное по сделке потерпевшим от другой стороны, обращается в доход Республики Беларусь (сделка совершена под влиянием обмана, угрозы, насилия). Двусторонняя реституция состоит в том, что каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделкам (самовольный обмен земельными участками). Действующим законодательством предусмотрено взыскание имущества, полученного обеими сторонами сделки в доход государства. Согласно Кодексу о земле различают сделки с земельными участками и правами на них. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки, переходить по наследству, быть предметами рентных отношений (ст. 47 Кодекса о земле). Сделки с земельными участками совершаются при сохранении целевого назначения земельных участков, а также при наличии документов, удостоверяющих права на эти участки. Условия недействительности сделок с земельными участками и правами на них, наряду с гражданским законодательством, предусмотрены ст. 48 Кодекса о земле.

Сделки с земельными участками подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, установленном законодательством (ст. 49 Кодекса о земле). Регистрация сделок осуществляется в листах ВА, ВВ, Е регистрационной книги.

## **6.2. Купля-продажа земельных участков**

Согласно гражданскому законодательству по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (земельный участок) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Продавец обязан передать покупателю имущество, свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять имущество, обремененное правами третьих лиц (земельный участок, сданный в аренду, обремененный правом сервитута).

Договор купли-продажи земельного участка является консенсуальным, поскольку считается заключенным с момента, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям. Купля-продажа возмездна. Основанием исполнения обязательства по передаче земельного участка является получение удовлетворения в виде покупной цены и наоборот. Наличие субъективных прав и обязанностей у обеих сторон договора купли-продажи позволяет характеризовать его как взаимный. В качестве сторон договора купли-продажи земельного участка (продавца и покупателя) могут выступать граждане Республики Беларусь, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, а также государство, Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы. Предметом договора является индивидуально определенный земельный участок, имеющий целевое назначение и размеры, соответствующие ст. 12, 36 Кодекса о земле. Форма договора купли-продажи должна быть письменной, нотариально удостоверенной. Указанные договоры подлежат обязательной государственной регистрации. Основной для продавца является обязанность по передаче товара покупателю, которая включает в себя целый ряд условий (требований), предусмотренных договором и нормами действующего законодательства. Особенности купли-продажи земельных участков предусмотрены ст. 51 Кодекса о земле. Согласно указанной статье земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями, незавершенными законсервированными капитальными строениями. В то же время капитальные строения, а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти участки находятся в частной собственности, за исключением случаев продажи капитальных строений на снос. Обязательным условием купли-продажи земельного

участка является сохранение его целевого назначения. Земельные участки, находящиеся в частной собственности и предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, могут отчуждаться сельскому (поселковому) исполнительному комитету, либо гражданину Республики Беларусь, зарегистрированному по месту жительства в сельском населенном пункте, поселке городского типа, где расположены отчуждаемые земельные участки. Негосударственные юридические лица Республики Беларусь (собственники земельных участков) имеют право отчуждать участки областным, Минскому городскому, городским, районным исполнительным комитетам, а также негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь. Граждане Республики Беларусь (собственники земельных участков) имеют право отчуждать земельные участки Минскому городскому, городским, районным, сельским, поселковым исполкомам, а также гражданам Республики Беларусь.

В соответствии со ст. 51 Кодекса о земле запрещается отчуждение предоставленных в частную собственность для строительства капитальных строений земельных участков до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения, к исключениям из данного правила относятся: отчуждение земельных участков исполкомом, продажа земельных участков с расположенными на них незавершенными законсервированными капитальными строениями, продажа земельных участков, предоставленных для ведения коллективного садоводства и личного подсобного хозяйства, продажа земельных участков, приобретенных на аукционе по продаже земельных участков в частную собственность. Несоблюдение формы договора, обязанностей по его государственной регистрации, а также отсутствие в договоре сведений, характеризующих земельный участок, четкого определения сторон, цены сделки ведет к недействительности договора купли-продажи.

### **6.3. Обмен, ипотека, залог права аренды и дарение земельного участка**

Так же, как и купля-продажа, обмен земельными участками регулируется ст. 543 Гражданского кодекса. По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой

или перед третьими лицами. При наличии встречной передачи имущества или прав, либо встречного обязательства, договор не признается дарением. Одной из разновидностей договора дарения является обещание дарения и связывает обещавшего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или право конкретному лицу, либо освободить его от имущественной обязанности. Обещание подарить все свое имущество или его часть без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно. Также ничтожен договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя. В качестве дарителя может выступать любое дееспособное физическое лицо, юридическое лицо, которому земельный участок принадлежит на праве частной собственности. Одаряемыми могут быть граждане Республики Беларусь, независимо от дееспособности, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, государство. Договор является консенсуальным и безвозмездным, заключается в письменной нотариально удостоверенной форме и подлежит государственной регистрации. Для данного договора также характерно сохранение целевого назначения земельного участка при смене собственника. Одаряемый в праве в любое время, до передачи ему дара, от него отказаться, в этом случае договор дарения считается расторгнутым. Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право, если после заключения договора имущественное или семейное положение, либо состояние здоровья дарителя ухудшились, также даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи, умышленно причинил дарителю телесные повреждения. Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам, если иное не предусмотрено договором дарения, в то же время обязанности дарителя, обещавшего дарение, переводят его наследникам, если иное не предусмотрено договором дарения.

Разновидностью дарения является пожертвование – дарение вещи или права в общеполезных целях.

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, а в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь, – по иным договорам, заключаемым с другими организациями.

Правовое регулирование залоговых отношений в землепользовании осуществляется совместно нормами гражданского (Гражданский кодекс, Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008 г. № 345-З «Об ипотеке», Закон Республики Беларусь от 24 ноября 1993 г. № 2586-ХП «О залоге») и земельного законодательства, которые находятся между собой в определенном соотношении в зависимости от вида залога.

В земельных отношениях применяются два вида залога, предусмотренные Законом Республики Беларусь «О залоге»: залог земельного участка как недвижимости (ипотека) и залог права аренды земельных участков. При этом земельный участок остается у залогодателя, который сохраняет на время действия договора о залоге все свои права по использованию данного земельного участка. Такой вид залога, как заклад, не применяется.

Статья 50 Кодекса о земле и Закон «Об ипотеке» ограничивают обязательства, которые могут обеспечиваться залогом в земельных отношениях, преимущественно обязательствами по кредитному договору, заключенному с банком, а в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь, по иным договорам, заключаемым с другими организациями.

В соответствии со ст. 310 Гражданского кодекса залог рассматривается как один из способов обеспечения обязательств. Включение земельных участков в гражданский оборот и предоставление субъектам земельных участков правомочий по распоряжению этими участками позволяют применять этот способ обеспечения обязательств к земельным отношениям.

В соответствии со ст. 47 Кодекса о земле предметом договора ипотеки могут являться земельные участки, находящиеся в частной собственности юридических и физических лиц. В соответствии со ст. 69 Кодекса о земле сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог могут совершать арендаторы земельных участков, за право заключения которых взималась плата. Таким образом, залогодателями в этих отношениях являются лица, которые получили земельные участки на возмездной основе.

Ипотека земельных участков, находящихся в государственной собственности, не допускается.

Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), находящиеся в частной собственности, или право аренды земельных участков, предоставленных для этих целей, могут являться предметом ипотеки или залога до завершения строительства указанных строений, если

иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Капитальные строения (здания, сооружения) или незавершенные законсервированные капитальные строения, временные строения, возведенные на земельных участках, являющихся предметом ипотеки (право аренды которых является предметом залога), признаются находящимися в ипотеке или залоге. При этом изменения в договоры об ипотеке или залоге не вносятся.

При передаче в ипотеку земельного участка или в залог права аренды земельного участка (доли в праве собственности или аренды на земельный участок, зарегистрированной в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним), на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, одновременно в ипотеку передается это капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение (доля в праве собственности на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение либо изолированное помещение в капитальном строении (здании, сооружении)).

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

Предметом ипотеки или залога не может быть земельный участок или право аренды земельного участка с расположенным на земельном участке капитальным строением (зданием, сооружением), если на это строение в соответствии с законодательством об исполнительном производстве не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

Право аренды земельного участка может являться предметом залога, если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата.

Ипотека капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, расположенного на арендуемом земельном участке, плата за право заключения договора аренды которого не взималась, осуществляется без передачи в залог права аренды такого земельного участка.

Залогодателями земельных участков могут быть лица, у которых земельные участки находятся в частной собственности, а залогодателями права аренды земельных участков – арендаторы земельных

участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата.

Залогодержателями земельных участков и права аренды земельных участков могут быть банки, соответствующие требованиям, определяемым Президентом Республики Беларусь, а также иные организации в случаях, определенных законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь.

Обращение взыскания на земельный участок или право аренды земельного участка и удовлетворение требования залогодержателя за счет заложенного имущества в случае неисполнения залогодателем обеспеченного ипотекой или залогом обязательства осуществляются в порядке, установленном законодательством.

Залог сохраняет свою силу при переходе земельного участка или права на земельный участок к другому лицу, а также при уступке требования, обеспеченного залогом (ст. 20 Закона «О залоге»).

Кодекс о земле связывает отчуждение с невыполнением обязательств, поэтому под отчуждением в данном случае необходимо понимать обращение взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, в порядке, установленном Гражданским кодексом (ст. 330, 331) и Законом «Об ипотеке», который предусматривает применение судебных или внесудебных процедур.

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, являющееся предметом ипотеки, по решению суда в общем порядке, установленном гражданским процессуальным или хозяйственным процессуальным законодательством.

Особенности обращения взыскания на земельный участок установлены Законом «Об ипотеке» и предусматривают:

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

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

Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, являющегося предметом залога (при ипотеке и залоге права аренды),

без обращения в суд допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного после возникновения оснований для обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки.

#### **6.4. Наследование земельного участка.**

##### **Переход и сохранение права на земельные участки**

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 Гражданского кодекса).

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 наследодателя; иные лица, находящиеся в родственной связи с наследодателем; имеющие общих предков до прадеда и прабабки; родители, дети, усыновители, усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка, внуки супруга (супруги) наследодателя. Согласно ст. 60 Кодекса 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 ст. 1083 Гражданского кодекса 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. Кодекс о земле 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 ст. 1071 Гражданского кодекса срока для принятия наследства (по общему правилу – шесть месяцев со дня от-

крытия наследства), но не позднее 18 месяцев со времени открытия наследства. Этот срок может быть продлен судом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права частной собственности на земельный участок (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

При принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя, либо доли в праве на этот земельный участок лицами, которым не перешли по наследству расположенные на этом земельном участке жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, данные лица вправе требовать от наследников капитальных строений выплаты компенсации, размер которой устанавливается по соглашению сторон. При недостижении соглашения денежная компенсация, равная кадастровой стоимости земельного участка либо доли в праве на этот земельный участок на момент открытия наследства, выплачивается указанным лицам в соответствии с постановлением суда.

## **7. ПРАВО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

### **7.1. Понятие права пользования земельными участками**

В законодательстве в качестве одной из правовых норм использования земли предусмотрено право пользования ей. Право постоянного и временного пользования в соответствии со ст. 217 Гражданского кодекса относится к вещным правам на земельные участки, находящиеся в государственной собственности. Постоянное пользование является использованием без заранее установленного срока. Временное пользование по общему правилу определяется решением государственного органа на определенный срок. Право пользования землей рассматривается как группа норм, определяющих порядок и условия пользования землей, права и обязанности землепользователей и прекращение землепользования.

Для прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков, характерен более узкий круг оснований возникновения по сравнению с правом частной собственности. К ним относятся:

1) *предоставление земельного участка на основании решений государственных органов*, которое осуществляется в административном

порядке (право пожизненного наследуемого владения, постоянного и временного пользования). Решения о предоставлении земельных участков принимаются исполнительными комитетами различного уровня, а также при определенных условиях – администрациями свободных экономических зон. Указанные права предоставляются без взимания платы;

2) право аренды земельного участка, возникшее на основании *договора аренды*. Заключению договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, предшествует принятие решения уполномоченным государственным органом, которое может быть принято как в административном порядке, так и по результатам аукционов. Предоставление земельного участка в аренду осуществляется при условии внесения платы за право заключения договора аренды, кроме случаев освобождения от платы;

3) право пожизненного наследуемого владения земельным участком, *перешедшее по наследству*. По данному основанию право на земельные участки может возникать как у граждан Республики Беларусь, так и у иностранных граждан, лиц без гражданства;

4) *приобретение права на земельный участок, владение которым осуществляется длительное время*. Исходя из положений ст. 44 Кодекса о земле, приобрести земельный участок по данному основанию могут граждане Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение и аренду;

5) право на использование земельного участка на условиях временного занятия, возникшее 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;

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

## **7.2. Субъекты и объекты права землепользования**

*Субъектами* права постоянного пользования земельными участками могут быть только юридические лица Республики Беларусь. На праве постоянного пользования у юридических лиц Республики Беларусь

могут находиться земельные участки, предоставленные им до вступления в силу Кодекса о земле, земельные участки, право постоянного пользования на которые в установленном порядке перешло к ним от других юридических лиц Республики Беларусь.

Земельные участки предоставляются в постоянное пользование:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Во временное пользование земельные участки могут предоставляться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- юридическим лицам Республики Беларусь – для строительства и (или) обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев

строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров;

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

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющим предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, выручка от ее реализации у которых составляет не менее 50 % общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям – для строительства и (или) обслуживания жилых домов, обслуживания квартир в блокированных жилых домах для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения агроэкотуристов, – на срок до 10 лет, если иное не предусмотрено Кодексом о земле и иными законодательными актами;

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

- для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей на придомовой территории во временное пользование Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией собственникам транспортных средств – гражданам Республики Беларусь, зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах и являющимся:

  - инвалидами I и II группы;

  - инвалидами с нарушением опорно-двигательного аппарата;

  - инвалидами Великой Отечественной войны;

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

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

  - постоянно проживающими в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах, – на срок до 10 лет;

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

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

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

### **7.3. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (земельный сервитут)**

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

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.

Ведущим признаком земельного сервитута признается соответствующая потребность доминантного участка, как участка получающего выгоду от установления сервитута, которая не может быть удовлетворена иным образом. Такой участок становится экономически более полезным благодаря сервитуту.

Для обремененного участка сервитут, наоборот, означает ограничения и уменьшает его ценность. Содержание земельного сервитута отражает два основных условия его существования:

- наличие двух земельных участков, принадлежащих разным лицам;

- использование чужих земельных участков для своих нужд (ст. 268 Гражданского кодекса).

Поскольку сервитут предполагает неудобство для обремененного участка, а также, учитывая эквивалентно-возмездный характер данных правоотношений, законодатель предоставляет такому субъекту право требовать от лиц, в интересах которых он установлен, соразмерную плату за пользование земельным участком.

Назначение сервитута – обеспечение возможности использования обремененного земельного участка. Земельный сервитут не может быть отчужден отдельно от земельного участка.

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

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

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

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

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, осуществляющие изыскательские работы, могут проводить эти работы на землях всех категорий без изъятия земельных участков у землепользователей.

Разрешение на проведение изыскательских работ на земельных участках выдается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами на срок не более одного года по согласованию с землепользователями, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, проводящие изыскательские работы на земельных участках, обязаны за свой счет приводить эти земельные участки в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. Приведение земельных участков в пригодное для использования по целевому назначению состояние производится в ходе работ, при невозможности этого – не позднее чем в месячный срок после завершения работ, исключая период промерзания почвы.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, проводящие изыскательские работы, которые по технологии их выполнения требуют временного размещения на земельном участке строений, оборудования, техники, ограничивающих полностью или частично использование этих земельных участков землепользователями, возмещают землепользователям причиняемые убытки в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Не требуется изъятие и предоставление земельных участков для строительства подземных линейных сооружений, осуществляемого в срок до полутора лет, за исключением земельных участков из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, земель лесного фонда, не предусмотренных по условиям их эксплуатации для лесовыращивания. Строительство таких сооружений осуществляется на основании земельно-кадастровой документации, акта выбора места размещения земельного участка в соответствии с утвержденной проектной документацией с возмещением убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства (если они имеются) и решения местного исполнительного комитета о разрешении их строительства.

Не требуется также изъятие земельных участков из земель общего пользования населенных пунктов и предоставление этих участков для проведения работ по благоустройству, воссозданию элементов благоустройства и размещению малых архитектурных форм на землях общего пользования населенных пунктов, осуществляемых без изменения вида и (или) категории земель. Проведение таких работ осуществляется на основании утвержденной проектной документации и решения местного исполнительного комитета о разрешении их проведения.

### **7.5. Основания прекращения прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков**

Основания прекращения различаются в зависимости от права на землю.

Право пожизненного наследуемого владения, постоянного и временного пользования земельным участком может быть прекращено в случае добровольного отказа от земельного участка, а также при принудительном прекращении данных прав. Право аренды (субаренды) земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, предусмотренными гражданским законодательством или договором аренды, а также по принудительным основаниям.

Общими основаниями *принудительного прекращения пожизненно-го наследуемого владения*, постоянного или временного пользования, аренды (субаренды) земельного участка являются:

изъятие земельного участка для государственных нужд;

изъятие земельного участка в случае невыполнения требований, предусмотренных земельным законодательством:

- использование земельного участка не по целевому назначению;
- неиспользование в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет – для несельскохозяйственных целей;
- если гражданин в течение одного года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение шести месяцев со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательными актами, не приступили к занятию данного участка;

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

Право постоянного пользования и право пожизненного наследуемого владения земельным участком также могут быть прекращены:

- при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

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

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

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

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

- истечение срока действия земельного сервитута;

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

- постановление суда;

- иные основания, предусмотренные законодательными актами.

Прекращение права пожизненного наследуемого владения, пользования земельным участком, аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, по основаниям, предусмотренным Кодексом о земле, производится, если иное не предусмотрено Кодексом о земле, по решению государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, предусмотренной

Кодексом о земле и иными актами законодательства, принявшего решение о предоставлении земельного участка, а в случаях, когда земельный участок предоставлялся по решению Президиума Верховного Совета Республики Беларусь до 27 ноября 1996 г., Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь, областного исполнительного комитета, – по решению районного исполнительного комитета. Если право расторжения договора аренды земельного участка в одностороннем порядке не предусмотрено договором, то он расторгается по соглашению сторон или судом.

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

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

Определение размеров убытков, причиненных землепользователями в результате нарушения ими законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленными Советом Министров Республики Беларусь.

#### **7.6. Содержание прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Защита их прав**

Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, наделены правомочиями *владения и пользования землей*, которые осуществ-

ляются на условиях и в пределах, установленных земельным законодательством и условиями предоставления земельных участков.

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

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

- самостоятельно осуществлять землепользование;

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

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

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

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

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

- требовать установления или прекращения земельного сервитута.

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

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

ных участков временные строения индивидуального или общего пользования для хранения огородного инвентаря и иных хозяйственных целей.

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

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

Землепользователи земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, имеют право на основании решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков одновременно с использованием указанных земельных участков по установленному целевому назначению использовать их с соблюдением законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности без изменения их целевого назначения и без осуществления реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, предпринимательской деятельности.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

Землепользователи обязаны:

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

осуществлять мероприятия по охране земель, а именно:

- благоустраивать и эффективно использовать землю, земельные участки;

- сохранять плодородие почв и иные полезные свойства земель;

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

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

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

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

- восстанавливать деградированные, в том числе рекультивировать нарушенные земли;

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

своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

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

не нарушать права иных землепользователей;

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

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

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

рядке обратиться за государственной регистрацией этих земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них.

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

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

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

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

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

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

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

Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют обязанности, предусмотренные настоящей статьей, пропорционально своим долям в праве собственности на эти капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, за исключением случая, указанного в Кодексе о земле.

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

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

Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом.

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

Самовольным занятием земельного участка является использование земельного участка без документа, удостоверяющего право на него, за исключением случаев использования по целевому назначению гражданами земельных участков, предоставленных им до 1 января 1999 г. для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации

квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, коллективного садоводства, дачного строительства, строительства и эксплуатации индивидуального гаража для хранения транспортного средства, сведения о которых внесены в земельно-кадастровую документацию, а также иных случаев использования по целевому назначению земельных участков гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, предусмотренных актами Президента Республики Беларусь, решениями иных государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией, предусмотренной Кодексом о земле и иными актами законодательства, либо по постановлению суда.

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

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

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

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

## **8. ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **8.1. Понятие права аренды**

Под арендой законодательство Республики Беларусь понимает основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности. Земля в любой отрасли является важнейшим условием для создания производственного процесса. Каждый участок обладает определенными качествами и полезными свойствами. Именно поэтому у субъектов земельных участков возникают земельные отношения.

Земельные отношения – это специфическая сфера общественных отношений в области владения и пользования землей. Производственные отношения, и в частности земельные, часто изменяются в связи с экономическим развитием.

Одной из форм землепользования является аренда. Аренда земли – передача земельного участка другому лицу (арендатору) по договору во временное пользование за вознаграждение – арендную плату. Аренда земли возникла с появлением частной собственности на землю.

12 декабря 1990 г. был принят Закон Республики Беларусь «Об аренде», который регулировал отношения, возникающие при заключении и исполнении договоров аренды природных ресурсов и имущества. Закон предусматривал такую перестройку общественных отношений, которая способствовала бы созданию возможностей для эффективного использования земли, других природных ресурсов и имущества в народном хозяйстве, усилению заинтересованности трудовых коллективов и отдельных граждан в развитии производства и улучшении качества продукции, более полному удовлетворению социальных и иных потребностей граждан.

Крупным шагом по формированию земельных отношений нового типа стало принятие 18 декабря 1991 г. Закона Республики Беларусь «О платежах за землю». Этим документом была введена платность землепользования и ее дифференциация в зависимости от качества и местоположения земельных участков. Закон установил форму платы за землю (земельный налог и арендная плата), объекты и принципы налогообложения, порядок использования средств, поступающих от платежей за землю, ставки земельного налога в зависимости от категорий и видов земель, льготы по взиманию платы за землю, порядок взимания

платежей, контроль и ответственность за нарушение законодательства о платежах за землю.

Принятие указанного Закона позволило перейти на принципиально новые экономические принципы и методы регулирования земельных отношений, организацию рационального использования и охраны земель, формированию средств на осуществление мероприятий по землеустройству, повышению качества земель и их охране, а также социальному развитию территории.

С 18 января 2013 г. вступил в силу Закон Республики Беларусь от 9 июля 2012 г. № 388-З «О внесении дополнений и изменений в Гражданский кодекс Республики Беларусь и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Республики Беларусь и их отдельных положений по вопросам аренды, залога, создания и деятельности финансово-промышленных групп».

В связи с кодификацией норм, регулирующих правоотношения по аренде и залогу, Гражданский кодекс Республики Беларусь дополнен рядом новых статей. Одновременно с этим признаны утратившими силу Законы «Об аренде» и «О залоге», поскольку арендные отношения в полном объеме урегулированы Гражданским кодексом.

Общие положения о договоре аренды содержатся в параграфе 1 гл. 34 Гражданского кодекса и применяются к различным видам этого договора, выделенным в зависимости от вида сдаваемого в аренду имущества. Вместе с тем гл. 34 Гражданского кодекса содержит нормы, регулирующие отдельные виды арендных отношений: прокат, аренду транспортных средств, аренду зданий и сооружений, аренду предприятий, финансовую аренду (лизинг). Статья 596 определяет соотношение между общими нормами о договоре аренды и специальными нормами. К отдельным видам договора аренды и договорам аренды отдельных видов имущества (прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятия, финансовая аренда) положения, предусмотренные параграфом 1 гл. 34 Гражданского кодекса, применяются, если иное не установлено законодательством.

Аренда земельных участков регулируется нормами Кодекса о земле, а также рядом нормативных правовых актов Главы государства: Указом Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»; Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков»; Указом Президента Республики Беларусь от

29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»; Декретом Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест» и др.

Аренда земли представляет собой основанное на договоре временное возмездное пользование земельным участком и является разновидностью срочного землепользования. Это единственный вид временного пользования землей, основанный на гражданско-правовом договоре. По этому признаку аренда земли относится к обязательственным правам на землю.

Сторонами в договоре аренды земли являются арендатор и арендодатель. Право предоставления имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Таким образом, аренда земельного участка – это предоставление земельного участка во временное пользование за определенную плату на основе договора. Основу законодательного регулирования аренды земли составляют Гражданский кодекс и Кодекс о земле. Предоставление земельных участков в аренду осуществляется на основе договора.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законодательными актами могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

Законодательством могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, а также отдельных видов иного имущества.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

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

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

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

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

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

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

Без проведения аукциона земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в аренду субъектам и для целей, предусмотренных п. 7 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», а именно:

- 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 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 и распорядительных органов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, – 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, индивидуальным предпринимателям – для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов придорожного сервиса, за исключением

случаев строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров;

- 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.

С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные населенные пункты, на территории которых земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов предоставляются по результатам аукционов либо без их проведения только гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. Члену многодетной семьи, состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и включенному в списки граждан, желающих получить земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, земельный участок предоставляется вне очереди. Право на получение земельных участков гражданами как состоящими на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий может быть реализовано только один раз;

- гражданам – для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, народных художественных ремесел, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательными актами – для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей;

- садоводческим товариществам, гражданам – для коллективного садоводства, за исключением предоставления земельных участков гражданам в пригородной зоне г. Минска.

С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные территории, на которых земельные участки для веде-

ния коллективного садоводства предоставляются гражданам по результатам аукционов;

- гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при предоставлении им другого земельного участка взамен изъяемого (в том числе взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, за исключением случаев, установленных законодательными актами);

- гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при обращении за оформлением правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, зарегистрированные организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), 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);

- юридическим лицам – 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, добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, реализации концессионных договоров;

- гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при оформлении правоудостоверяющих документов на приобретенные в установленном законодательством порядке земельные участки, в том числе земельные участки, владение которыми осуществляется в течение длительного времени, земельные участки, предоставляемые в связи с принятием в отношении самовольной постройки решения о продолжении строительства (принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке);

- резидентам свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков – для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах, парках;

- юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям – для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, предназначенных для производства товаров (выполнения работ, оказания услуг), за исключением строительства и обслуживания таких объектов в границах городов Барановичи, Бобруйска, Борисова, Бреста, Витебска, Гомеля, Гродно, Жлобина, Жодино, Лиды, Минска, Могилева, Мозыря, Молодечно, Новополоцка, Орши, Пинска, Полоцка, Речицы, Светлогорска, Слуцка, Солигорска, строительства и обслуживания автозаправочных станций, торговых объектов (кроме фирменных магазинов, владельцами которых являются производители товаров). С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять населенные пункты (части их территорий), иные территории, в пределах которых земельные участки предоставляются юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям для указанной цели только по результатам аукционов;

- в связи с реконструкцией существующих капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений в капитальных строениях (зданиях, сооружениях), если требуется увеличение размера земельного участка с соблюдением установленных законодательством предельных размеров земельных участков;

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

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

- собственникам имущества совместного домовладения, организации застройщиков, товариществу собственников, организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, уполномо-

ченному лицу по управлению общим имуществом совместного домовладения – для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения;

- инвестору (организации, реализующей инвестиционный проект) – для строительства объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров. При расторжении инвестиционного договора предоставление земельных участков инвестору (организации, реализующей инвестиционный проект) без проведения аукционов для завершения строительства объектов, предусмотренных инвестиционным договором, допускается в случаях, установленных законодательными актами в сфере инвестиций;

- гражданам – для строительства и обслуживания капитального строения (здания, сооружения) при получении свидетельства о праве на наследство в отношении материалов и другого имущества, из которых оно создается, либо при наличии судебного постановления о признании за наследником права собственности на такое имущество в случае, если право на земельный участок, предоставленный до 1 января 1999 г., наследодателем не было оформлено в установленном порядке;

- организациям, 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 50 % – при замене застройщика<sup>1</sup> при неисполнении (нарушении) им обязательств по созданию объекта строительства в случаях и порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь;

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

- победителям аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

---

<sup>1</sup>Для целей настоящего подпункта под застройщиком понимается юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров создания объектов долевого строительства.

- юридическим лицам – для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), общежитий, гаражей и автомобильных стоянок. В г. Минске и областных центрах земельные участки, предназначенные для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности), предоставляются коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, организациям крупнопанельного домостроения, лицам, указанным в подп. 7.18, 7.20, 7.23 и 7.25, а также юридическим лицам – победителям конкурса по выбору заказчика (застройщика), порядок проведения которого устанавливается Советом Министров Республики Беларусь;

- коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, их дочерним унитарным предприятиям, а также иным государственным организациям или организациям с долей государства в уставном фонде более 50 %, определенным решениями городских (районных) исполнительных комитетов, – для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов:

- с привлечением денежных средств граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве;

- для их последующей продажи путем проведения аукциона гражданам, состоящим или не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, или без проведения аукциона – гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;

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

- по решению Президента Республики Беларусь в иных случаях.

Без проведения аукциона земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах (кроме г. Минска, областных центров и городов областного подчинения), расположенных за пределами пригородных зон г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, предоставляются:

- гражданам Республики Беларусь, не состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, – в частную собственность или в аренду;
- иностранным гражданам, лицам без гражданства – в аренду.

## **8.2. Содержание договора аренды земли**

Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя с арендатором, является договор аренды. Кодекс о земле не содержит каких-либо указаний относительно формы договора аренды земельных участков, несмотря на актуальность данного вопроса. Пункт 2 ст. 580 Гражданского кодекса предусматривает государственную регистрацию договора аренды недвижимого имущества, т. е. и земельных участков. Именно необходимость государственной регистрации определяет его письменную форму путем составления одного документа, подписываемого сторонами или их представителями. Типовая форма договора аренды земельного участка утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Как следует из определения, договор аренды – двухсторонний, возмездный, консенсуальный, заключаемый на началах добровольности и равноправия сторон.

В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Существенными условиями договора аренды являются предмет договора, арендная плата и срок аренды.

Стороны должны четко определить местоположение земельного участка (адрес земельного участка), его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, которые позволяют точно иден-

тифицировать земельный участок. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте считается несогласованным и, следовательно, договор не считается заключенным.

Важным условием договора аренды является его срок. Он определяется сторонами договора аренды земельного участка. При этом ст. 17 Кодекса о земле предусматривает общий максимальный срок договора аренды земельного участка 99 лет. 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. В соответствии со ст. 70 Кодекса о земле по истечении срока договора аренды арендатор обязан возвратить предоставленные ему земельные участки либо своевременно обратиться за продлением договора.

Земельные участки могут предоставляться в аренду: для строительства и обслуживания жилого дома; обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме; ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах; ведения крестьянского (фермерского) хозяйства; коллективного садоводства; дачного строительства; традиционных народных промыслов (ремесел); сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных; строительства гаражей и открытых стоянок и других целей, предусмотренных законодательством об использовании и охране земель. Размеры земельных участков, предоставляемых в аренду, не могут превышать размеров, установленных для их собственников. Размер земельного участка, предоставляемого в аренду для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, устанавливается:

в городах – от 0,05 до 0,15 гектара включительно;

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

в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, устанавливаются от 0,1 до 0,15 гектара включительно.

Для ведения личного подсобного хозяйства в сельском населенном пункте, поселке городского типа могут предоставляться земельные участки в размере до 3 гектаров на праве аренды.

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 сельского совета, для ведения личного подсобного хозяйства в аренду, не может превышать 4 гектаров с учетом размера земельного участка, предоставленного в населенном пункте для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме.

Размер земельного участка, предоставляемого для коллективного садоводства, дачного строительства, не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива.

Размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на праве аренды, определяется проектом отвода земельного участка.

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

Предоставление земельного участка меньше минимального размера может осуществляться только с письменного согласия лица, заинтересованного в предоставлении.

### **8.3. Арендная плата**

Договор аренды земельного участка является возмездным, поэтому арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Арендная плата взимается в размере, определяемом договором. В соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности» размер ежегодной арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной собственности, определяется местным исполнительным комитетом, администрацией СЭЗ, предоставившими его в аренду:

- для одной цели – исходя из кадастровой стоимости такого участка с применением коэффициентов;
- 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;
- на долевом праве для одной цели – исходя из кадастровой стоимости данного участка с учетом доли каждого из арендаторов в праве на земельный участок с применением коэффициентов;
- на долевом праве для нескольких целей, в отношении которых предусмотрены разные коэффициенты, – для каждого из арендаторов соразмерно их долям в праве на земельный участок, соответствующим этим целям.

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

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

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

Арендная плата уплачивается в сроки, предусмотренные договором.

Арендная плата не взимается:

1) за земельные участки, предоставленные для размещения недвижимых материальных историко-культурных ценностей, включенных в Государственный список историко-культурных ценностей Республики Беларусь, согласно перечню таких ценностей, утвержденному Президентом Республики Беларусь, при условии выполнения их собственниками (владельцами) и (или) пользователями обязательств, обусловленных актами законодательства об охране историко-культурного наследия;

2) земельные участки, предоставленные бюджетным организациям;

3) земельные участки общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

4) земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков, заказников, дендрологических парков, ботанических садов (кроме входящих в их состав сельскохозяйственных земель), опытных полей, используемых для научной деятельности, и др.

При предоставлении земельного участка в аренду либо при прекращении права аренды земельного участка в течение календарного года размер арендной платы, подлежащей уплате в бюджет за текущий период года, рассчитывается пропорционально количеству месяцев аренды земельного участка в календарном году.

Арендная плата может быть внесена арендатором единовременно за весь период аренды земельного участка. Арендная плата за земельные участки, используемые не по целевому назначению, не используемые в течение сроков, определенных законодательными актами, занятые до оформления правоудостоверяющих документов, взимается в десятикратном размере. Сведения о таких земельных участках вносятся управлениями землеустройства местных исполнительных комитетов, администрациями свободных экономических зон в порядке и сроки, установленные законодательством.

Плательщики арендной платы за земельные участки пользуются правами и исполняют обязанности, установленные для плательщиков налогов, сборов (пошлин).

#### **8.4. Ответственность сторон договора аренды земли**

К основным правам арендатора можно отнести:

- право требовать предоставления земельного участка и возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо расторжения дого-

вора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением, в случае, если арендодатель не предоставил сданный в аренду земельный участок в указанный в договоре аренды срок;

- право сдать участок в субаренду с согласия арендодателя;
- право использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления (для строительства и эксплуатации зданий, сооружений, установок) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта.

Арендаторы земельных участков, за право заключения договоров аренды которых взималась плата, вправе, если иное не установлено законодательными актами:

- 1) предоставлять арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды;

- 2) передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка другому лицу;

- 3) использовать право аренды земельного участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ в пределах срока договора аренды.

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

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

Сдача в аренду земельного участка не прекращает и не изменяет прав третьих лиц на него (права залога, права сервитута, преимущественные права перед другими лицами и т. п.). Но при заключении договора аренды арендодатель должен предупредить арендатора обо

всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Нарушение данного правила дает возможность арендатору требовать уменьшения арендной платы либо расторжения договора и возмещения убытков. Таким образом, ст. 584 Гражданского кодекса призвана гарантировать права третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок.

Арендаторы земельных участков, за исключением иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и их представительств, надлежащим образом исполняющие условия договора аренды земельного участка, имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном законодательством об охране и использовании земель порядке используемого земельного участка в частную собственность, за исключением земельных участков, не подлежащих передаче в частную собственность.

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

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.

В случае нахождения на земельных участках, предоставленных в частную собственность, жилых домов, квартир в блокированных жилых домах, дач, садовых домиков, иных капитальных строений (зданий, сооружений) предоставление таких земельных участков в аренду допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) с сохранением целевого назначения земельных

участков и при наличии документов, удостоверяющих права на эти объекты недвижимого имущества.

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

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

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

- потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков земельного участка, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков земельного участка;
- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;
- потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требовании арендатора или о его намерениях устранить недостатки земельного участка за счет арендодателя, может без промедления безвозмездно устранить недостатки земельного участка. Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, то он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков. Вместе с тем арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду земельного участка, которые:

- были оговорены им при заключении договора аренды;
- были заранее известны арендатору;
- должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра земельного участка при заключении договора или передаче участка в аренду.

Арендатор, желающий продлить договор на новый срок, обязан письменно уведомить об этом арендодателя не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора. Если арендатор письменно не уведомил арендодателя о своем желании продлить договор аренды на новый срок, договорные отношения сторон и право аренды на земельный участок по истечении срока аренды прекращаются.

Договор аренды земельного участка расторгается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством или договором аренды. Прекращение действия договора возможно по истечении срока, на который он был заключен. Допускается расторжение договора аренды по волеизъявлению сторон. По требованию арендодателя договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- пользуется земельным участком с существенными нарушениями условий договора или назначения земельного участка, либо с неоднократными нарушениями;
- существенно ухудшает земельный участок;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- по другим основаниям.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (в соответствии со ст. 590 Гражданского кодекса).

По требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование арендатору либо создает препятствия пользования им;
- переданный арендатору земельный участок имеет препятствующее пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра земельного участка при заключении договора;
- земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Порядок прекращения договора аренды земельного участка зависит от способа, применяемого сторонами. В случае расторжения договора по соглашению сторон должны быть согласованы требования по форме расторжения в соответствии с гражданским законодательством.

Если договор расторгается вследствие одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения, то такая сторона должна направить другой письменное уведомление об отказе от исполнения договорных обязательств.

По истечении договора аренды арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение договора на новый срок. Арендатор обязан письменно предупредить арендодателя о желании заключить такой договор в указанный срок. Если в договоре он не указан – в разумный срок до окончания действия договора.

При заключении договора на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение одного года со дня истечения срока договор аренды с ним заключил договор аренды с другим лицом, то арендатор вправе потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков. В соответствии со ст. 581 и 592 Гражданского кодекса, если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражения со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

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

Определение размеров убытков, причиненных землепользователем в результате нарушения им законодательства об охране и использовании земель и (или) условий договора аренды земельного участка, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленных Советом Министров Республики Беларусь.

### **8.5. Порядок предоставления земельного участка в аренду и государственная регистрация договора аренды (субаренды) земли**

Желающие арендовать земельный участок обращаются с заявлением в соответствующий исполнительный комитет, к гражданину или юридическому лицу – собственнику земельного участка. Как правило, с просьбой об аренде обращаются граждане, постоянно проживающие в данной местности, но в случае, если это приезжие, то необходимо представить дополнительные документы (справка о прежней трудовой деятельности, составе семьи, трудоспособности). Передача земли в аренду осуществляется в порядке отвода.

Согласно ст. 35 Кодекса о земле предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется на основании решения об изъятии и предоставлении земельных участков. Положение «О порядке изъятия и предоставления земельных участков» предусматривает, что для проведения аукциона местный исполнительный комитет подготавливает градостроительный паспорт земельного участка, намечаемого для проведения аукциона (кроме земельного участка, предназначенного для коллективного садоводства), если иное не установлено законодательными актами, и поручает организации по землеустройству обеспечить разработку проекта отвода земельного участка (при наличии схемы землеустройства района, градостроительного проекта детального планирования города (пригородной зоны города) либо подготовку земельно-кадастровой документации для выбора земельного участка и оформления материалов предварительного согласования места его размещения (при отсутствии указанных схемы и градостроительного проекта).

Если для проведения аукциона предполагается изъятие земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих, поручение на разработку проекта отвода может быть дано местным исполнительным комитетом только после издания Президентом Республики Беларусь распоряжения о согласовании возможности предоставления земельного участка.

Разработка проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности, а также подготовка земельно-кадастровой документации и оформление материалов предварительного согласования места размещения земельного участка для проведения аукциона осу-

ществляются организацией по землеустройству в течение одного месяца со дня оплаты работ на основании договора подряда на разработку этого проекта с местным исполнительным комитетом, заинтересованным в проведении аукциона, или с государственной организацией, уполномоченной местным исполнительным комитетом на заключение такого договора, за счет средств местного бюджета.

Для разработки проекта отвода земельного участка местный исполнительный комитет представляет в организацию по землеустройству свое поручение, градостроительный паспорт земельного участка, если необходимость его подготовки предусмотрена законодательными актами, и копию схемы землеустройства района с нанесенными границами испрашиваемого земельного участка либо копию градостроительного проекта детального планирования (пригородной зоны города) с нанесенными границами испрашиваемого земельного участка.

В проекте отвода земельного участка, изымаемого для проведения аукциона, указываются его площадь, состав и качество земель, фактический размер убытков, причиняемых землепользователю изъятием у него земельного участка, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, условия использования данного участка до оформления победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона прав на него, а также сведения о кадастровой стоимости земельного участка.

Организация по землеустройству, осуществляющая разработку проекта отвода земельного участка, согласовывает этот проект с управлением землеустройства и территориальным подразделением архитектуры и градостроительства соответствующего местного исполнительного комитета. Проект отвода земельного участка согласовывается руководителями (их заместителями) управления землеустройства, территориального подразделения архитектуры и градостроительства местного исполнительного комитета в течение трех рабочих дней со дня его получения из организации по землеустройству.

На основании согласованного проекта отвода земельного участка организация по землеустройству устанавливает границу этого участка на местности в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу.

Согласованный проект отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности и проект решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка для проведения аукциона в течение двух рабочих дней со дня

их оформления передаются в электронном виде и (или) на бумажном носителе организацией по землеустройству в соответствующее управление землеустройства.

Управление землеустройства в течение пяти рабочих дней со дня поступления проекта отвода земельного участка и материалов по установлению его границы на местности рассматривает данный проект, уточняет при необходимости проект решения об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и вносит эти проекты в соответствующий местный исполнительный комитет для принятия необходимого решения. В решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона должны быть указаны виды изымаемых земель, цель, для которой изымается земельный участок, его размер, условия изъятия земельного участка для проведения аукциона (в том числе размер убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, если они имеют место), условия использования этого участка в период со дня принятия указанного решения до дня оформления в установленном законодательством порядке прав на него победителем аукциона, а также в случае необходимости полномочия организации по землеустройству на обращение за государственной регистрацией создания земельного участка и возникновения права, ограничений (обременений) прав на него в организацию по государственной регистрации по месту нахождения данного участка. В названном решении указывается, что изымаемый земельный участок предоставляется победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона, выразившему согласие на предоставление ему земельного участка, при соблюдении условий, предусмотренных Положением о порядке изъятия и предоставления земельного участка, целевое назначение предоставляемого земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке.

Решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона принимается местным исполнительным комитетом в течение пяти рабочих дней со дня получения материалов от управления землеустройства.

Местный исполнительный комитет в течение трех рабочих дней после принятия решения об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона передает копию этого решения с проектом отвода данного участка и материалами по установлению его границы на местности управлению землеустройства для обеспечения государственной регистрации в отношении создаваемого и изменяемого (прекращающего существование) земельных участков и представления в комиссию по организации и проведению аукциона или в государственную организацию, уполномоченную местным исполнительным комитетом на проведение аукциона.

При отсутствии схемы землеустройства района (при размещении земельного участка за пределами населенного пункта), градостроительного проекта детального планирования (при размещении земельного участка в границах города, пригородной зоны города) место размещения земельного участка для проведения аукциона определяется в соответствии с Положением о порядке изъятия и предоставления земельного участка.

Земельно-кадастровая документация на земельный участок, намечаемый к изъятию для проведения аукциона, включает:

- 1) поручение местного исполнительного комитета организации по землеустройству об оформлении материалов предварительного согласования места размещения земельного участка, содержащее сведения о цели его использования, намечаемом месте размещения и примерном размере этого участка, к которому прилагается градостроительный паспорт этого участка, если необходимость его подготовки предусмотрена законодательными актами;

- 2) копии уведомлений землепользователей о намечаемом изъятии земельного участка, порядке и условиях возмещения убытков, причиняемых его изъятием, – при изъятии земельного участка для государственных нужд, в иных случаях – письменное согласие землепользователя на изъятие у него данного участка;

- 3) документы, подтверждающие состав и качество земель указанного участка, размер убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;

- 4) заключения:

Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды о наличии (об отсутствии) в границах испрашиваемого земельного участка разведанного месторождения полезных ископаемых – в случае согласования места размещения земельного участка вне границ терри-

торий перспективного развития населенных пунктов, установленных утвержденной градостроительной документацией. При наличии в границах испрашиваемого земельного участка такого месторождения в заключении также отражаются возможность и условия застройки этого участка;

Белорусского государственного концерна по нефти и химии – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства автозаправочной станции и склада нефтепродуктов;

владельца автомобильной дороги – в случае согласования места размещения земельного участка в придорожной полосе (контролируемой зоне) автомобильной дороги общего пользования;

государственного производственного объединения по топливу и газификации «Белтопгаз» – в случае согласования места размещения земельного участка для строительства объекта хранения сжиженного углеводородного газа;

Министерства обороны – в случае согласования места размещения земельных участков для строительства и обслуживания аэродромов и взлетно-посадочных площадок; базовых станций и вышек сотовой связи; ветроэнергетических установок и ветропарков; комплексов зданий, сооружений, инженерной инфраструктуры, а также наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и электросвязи, предназначенных для организации воздушного движения; магистральных линий инженерных сетей; магистральных и республиканских автомобильных дорог и железных дорог; объектов в запретных районах и зонах при арсеналах, центральных базах и складах вооружения и боеприпасов; объектов высотой 25 метров и более; телевизионных и радиовещательных вышек и мачт; объектов в санитарно-защитных зонах и зонах ограничения застройки передающих радиотехнических объектов Вооруженных Сил Республики Беларусь;

Министерства культуры – в случае согласования места размещения земельного участка на территории недвижимых материальных историко-культурных ценностей и в зонах их охраны.

Организация по землеустройству либо соответствующие службы местного исполнительного комитета в соответствии с решением указанного комитета согласовывают место размещения земельного участка с названными выше органами и организациями, которые представляют свои заключения в течение трех рабочих дней со дня поступления к ним документов на согласование;

5) материалы по установлению границ земельного участка, намечаемого к изъятию для проведения аукциона;

6) копию земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами этого участка;

7) копии без нотариального засвидетельствования устава (иного учредительного документа при осуществлении деятельности не на основании устава) и свидетельства о государственной регистрации юридического лица, или копию свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, или копии документов, содержащих идентификационные сведения о гражданине, из земель которого намечается изъятие данного участка;

8) сведения о кадастровой стоимости земельного участка.

Земельно-кадастровая документация на земельный участок, намечаемый к изъятию для проведения аукциона, и акт выбора места размещения земельного участка (далее – материалы предварительного согласования места размещения земельного участка для проведения аукциона) в течение трех рабочих дней со дня завершения их оформления представляются организацией по землеустройству с проектом решения местного исполнительного комитета соответствующему управлению землеустройства по месту нахождения этого участка.

Материалы предварительного согласования возможности предоставления земельного участка для проведения аукциона рассматриваются в соответствии с Положением о порядке изъятия и предоставления земельного участка. При этом если для проведения аукциона предполагается изъятие земельного участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, решение местного исполнительного комитета об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона может быть принято только после издания Президентом Республики Беларусь распоряжения о согласовании возможности предоставления земельного участка.

В случае если аукцион аренды признан несостоявшимся в силу того, что заявление на участие в нем подано только одним гражданином (индивидуальным предпринимателем, юридическим лицом) либо для участия в нем явился только один гражданин (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо), земельный участок предоставляется этому лицу при его согласии с внесением платы за право заключения договора аренды земельного участка в размере начальной цены предмета аукциона, определенной в порядке, установленном Советом Ми-

нистров Республики Беларусь, увеличенной на 5 %. В течение 10 рабочих дней после признания аукциона аренды несостоявшимся гражданин (индивидуальный предприниматель, юридическое лицо) обязан внести плату за право заключения договора аренды земельного участка (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением документации, необходимой для его проведения, и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона аренды и предоставлении победителю такого аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона. После совершения лицом названных действий, но не позднее двух рабочих дней, местный исполнительный комитет заключает с ним договор аренды земельного участка.

В течение 10 рабочих дней со дня утверждения в установленном порядке протокола о результатах аукциона победитель аукциона аренды обязан внести плату за право заключения договора аренды земельного участка (часть платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения соответствующими местными исполнительными комитетами), возместить затраты на организацию и проведение аукциона, в том числе расходы, связанные с изготовлением и предоставлением участникам документации, необходимой для его проведения, и выполнить условия, предусмотренные в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона аренды и предоставлении победителю такого аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона. После совершения победителем аукциона названных действий, но не позднее двух рабочих дней, местный исполнительный комитет заключает с ним договор аренды земельного участка.

Размер затрат, подлежащих возмещению, не должен превышать суммы фактических затрат на организацию и проведение аукциона, изготовление документации, необходимой для его проведения, в том числе на формирование земельного участка и изменение земельного участка в результате такого формирования, государственную регистрацию в отношении этих участков, а также включать затраты по ранее проведенным нерезультативным аукционам в случае повторного выставления земельного участка на торги.

Информация о названных затратах, порядке и сроках их возмещения в обязательном порядке доводится до сведения участников до

начала проведения аукциона по каждому земельному участку, выставляемому на аукцион.

Организация и проведение аукционов продажи и аукционов аренды, в том числе определение начальной цены предмета таких аукционов, осуществляются в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), утвержденным Указом президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667, устанавливаются:

порядок изъятия и предоставления земельных участков в г. Минске и областных центрах юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства капитальных строений (зданий, сооружений) при отсутствии градостроительных проектов детального планирования указанных городов или архитектурных проектов застройки их территорий, если в соответствии с законодательными актами не требуется проведение аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, аукциона по продаже земельных участков в частную собственность;

порядок изъятия и предоставления земельных участков для проведения аукциона с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений) при принятии решения о его проведении Минским городским исполнительным комитетом, городским исполнительным комитетом областного центра, районным, городским (городов областного, районного подчинения) исполнительными комитетами.

Право аренды земельного участка возникает у гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица с момента государственной регистрации этого права и удостоверяется свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации. Регистрация договоров аренды осуществляется по заявлению обеих сторон – арендодателя или арендатора, если иное не указано в договоре. Обычно договором аренды осуществить регистрацию уполномочивается арендатор. Если заявление о регистрации аренды подает арендатор, а арендодатель не зарегистрировал свое ранее возникшее вещное право на передаваемое в аренду имущество, то такая сделка недействительна. Если арендатор уклоняется от регистрации, то решение о регистрации сделки может быть вынесено судом. В случае необоснованного укло-

нения арендодателя от регистрации он обязан возместить убытки арендатора, вызванные задержкой в регистрации.

При создании земельного участка кроме соответствующего договора для регистрации также запрашивается землеустроительное дело на вновь образованный земельный участок, включая выписку из решения уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка, определяющего целевое назначение земельного участка и ограничения (обременения) прав на него.

Право аренды отдельно от договора аренды не возникает. Регистрация договора аренды и возникновения права аренды может осуществляться по отдельным заявлениям. При раздельной регистрации регистрационные записи в отношении договора аренды вносятся в лист Е регистрационной книги. При регистрации возникновения права аренды регистрационная запись вносится в лист ВВ регистрационной книги. Лист Е при этом не аннулируется. При совместной регистрации все записи (и в отношении договора, и в отношении права) вносятся в листы ВВ. Регистрационная запись в отношении залога права аренды вносится в отдельные листы ВВ регистрационной книги.

В случае регистрации договора субаренды представляется письменное согласие арендодателя земельного участка на передачу земельного участка в субаренду либо отметка о таком согласии на договоре субаренды земельного участка (не представляется, если арендодателем земельного участка является уполномоченный государственный орган).

Регистрация перехода или прекращения права аренды либо субаренды зарегистрированного земельного участка осуществляется на основании постановления суда о расторжении договора аренды или субаренды земельного участка, или об изъятии земельного участка у арендатора, или на основании документов, подтверждающих соблюдение установленных законодательством и (или) договором условий одностороннего отказа от исполнения договора аренды или субаренды земельного участка, если такой отказ допускается законодательством или соглашением сторон.

Если юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение шести месяцев, а граждане в течение одного года со дня получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права аренды обязаны приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления. При предоставлении земельного участка по результатам аукциона на право заключения договора аренды срок, в

течение которого победитель такого аукциона обязан приступить к занятию данного участка, определяется в решении местного исполнительного комитета и не может превышать сроков, указанных выше. Но если указанные лица не приступили к занятию данного участка в установленный срок, то Минский городской, городской (города областного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией не позднее одного месяца со дня истечения указанного срока направляет такому лицу предписание о необходимости занятия данного участка. Срок, указанный в предписании, не может превышать одного месяца. В случае если лицо по истечении срока, указанного в предписании, не приступит к занятию земельного участка, указанный государственный орган принимает решение о расторжении договора аренды земельного участка, содержащее условия дальнейшего его использования и обязательное для исполнения предписание организации по государственной регистрации осуществить в срок до пяти рабочих дней (со дня получения этой организацией такого предписания) государственную регистрацию прекращения у гражданина, индивидуального предпринимателя, юридического лица права аренды земельного участка, если право расторжения договора аренды земельного участка в одностороннем порядке предусмотрено данным договором, а также решает вопрос о дальнейшем использовании этого участка, либо подает в суд заявление о расторжении договора аренды земельного участка и после вынесения постановления суда о расторжении такого договора и государственной регистрации прекращения у этих лиц права аренды земельного участка решает вопрос о дальнейшем его использовании.

В случае если договор аренды земельного участка заключается на срок менее одного года, то такой договор не подлежит государственной регистрации.

## **8.6. Особенности субаренды земельных участков**

Статья 586 Гражданского кодекса допускает возможность для арендатора сдавать арендованное имущество в субаренду с согласия арендодателя. Отношения субаренды оформляются договором субаренды земельного участка, заключаемым на срок, не превышающий, соответственно, срока основного договора аренды. На договоры субаренды земли полностью распространяются правила о договорах аренды, если иное не предусмотрено законодательством. В случае если

договор аренды в соответствии с законодательством был признан ничтожным, ничтожным является и договор субаренды.

Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок основного договора аренды.

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

Прекращение права аренды земельного участка влечет за собой прекращение права субаренды данного участка, если иное не установлено договором аренды. В целях защиты прав субарендатора ст. 69 Кодекса о земле устанавливает, что в случае досрочного прекращения договора аренды земельного участка субарендаторы, надлежащим образом исполнявшие условия договора, имеют право на заключение договора аренды этого земельного участка на оставшийся срок субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

## **9. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

### **9.1. Понятие права пожизненного наследуемого владения земельными участками**

В соответствии с действующим законодательством Республики Беларусь физические лица могут иметь земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, во временном пользовании или на праве аренды.

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

Право пожизненного наследуемого владения представляет собой особое вещное право граждан владеть и пользоваться земельным участком установленного размера в предусмотренном законом порядке и с определенной хозяйственной или потребительской целью. Оно

восходит к временам Древнего Рима, когда земля предоставлялась из-за желания государства найти плательщиков налогов для обработки завоеванных неиспользованных земель.

Появление права пожизненного наследуемого владения в нашей стране в начале 90-х гг. было вызвано скорее политическими, чем экономическими причинами. Общество еще не было готово к появлению частной собственности на землю, однако всем было очевидно, что у земли должен был быть хозяин. Поэтому введение права пожизненного наследуемого владения было своего рода компромиссом, поскольку, с одной стороны, закрепляло земельный участок за конкретным лицом, наделяя его широкими полномочиями в отношении такого участка, а с другой стороны, не было формально правом частной собственности на землю.

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

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

Общими принципами права землевладения граждан являются:

- производность и зависимость от права государственной собственности на землю;
- устойчивость, стабильность;
- самостоятельность и рациональность;
- целевой характер;
- платность.

При этом данное право реализуется только в пределах фиксированных размеров земельных участков, либо в меньших размерах в зависимости от местных условий и их местоположения.

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

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

Отказ в предоставлении земельного участка может быть обжалован в судебном порядке.

Традиционным основанием возникновения земельных прав, в том числе и права землевладения, является предоставление земельного участка во владение. Оно производится только после изъятия этого участка у прежнего владельца. Предоставление земельных участков в пожизненное наследуемое владение осуществляется в порядке отвода.

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

Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении, может осуществляться по закону или по завещанию. Наследники земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении граждан, обязаны по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, но не позднее 18 месяцев со времени открытия наследства обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо в Минский городской, городской (города областного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет в соответствии с его компетенцией за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду. Этот срок может быть продлен соответствующим местным исполнительным комитетом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имела уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком или за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина). Земельный участок, находившийся в пожизненном наследуемом владении, на котором расположены перешедшие по наследству жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, наследуются лицами, к которым перешли по наследству эти жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик. Предоставление земельных участков в пожизненное наследуемое владение осуществляется без проведения

аукциона. Кроме того, граждане Республики Беларусь вправе приобрести земельный участок, находящийся у них на праве пожизненного наследуемого владения, в частную собственность в упрощенном порядке. Так, если на таком земельном участке расположен жилой дом, принадлежащий гражданину Республики Беларусь на праве собственности, земельный участок предоставляется в частную собственность без проведения аукциона. Во всех других случаях владелец имеет преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном порядке используемых им земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, не подлежащих передаче в частную собственность. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, как и другие права, в соответствии со ст. 21 Кодекса о земле возникает с момента государственной регистрации этого права в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и удостоверяется свидетельством о государственной регистрации. Таким образом, с точки зрения обеспечения социальных интересов граждан по доступу к земельным участкам сохранение пожизненного наследуемого землевладения, возможно, и оправдано. Однако с позиций развития земельного рынка и гражданского оборота земельных участков пожизненное наследуемое землевладение выступает определенным препятствием и сфера его применения со временем, по мнению отдельных авторов, должна сужаться, ограничившись теми случаями, при которых невозможно иначе реализовать потребности граждан в получении участка в бессрочное пользование.

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

## **9.2. Субъекты и объекты права пожизненного наследуемого владения земельными участками**

Субъектами пожизненного наследуемого владения землей являются граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства. Земельные участки могут находиться в пожизненном наследуемом владении иностранных граждан и лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае наследования земельного участка, находившегося у наследодателя в пожизненном наследуемом владении, в том числе при наследовании расположенного на таком

участке жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, дачи, садового домика, если иное не установлено законодательными актами.

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

Объектом права землевладения является земельный участок, предоставленный физическому лицу на праве пожизненного наследуемого владения.

Статья 14 Кодекса о земле гласит, что земельные участки могут предоставляться в пожизненное наследуемое владение гражданам Республики Беларусь:

- для строительства и обслуживания жилого дома – в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона;
- обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;
- ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельского совета;
- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- коллективного садоводства;
- дачного строительства;
- традиционных народных промыслов (ремесел).

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

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

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

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

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

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

Размер земельного участка, предоставляемого в пожизненное наследуемое владение для коллективного садоводства, дачного строительства, не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива.

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

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

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

### **9.3. Права и обязанности землевладельцев**

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

Основные права землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков закреплены в ст. 69 Кодекса о земле.

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

- самостоятельно осуществлять землепользование;

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

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

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

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

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

добровольно отказаться от земельного участка;

требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Владельцы, пользователи земельных участков имеют преимущественное перед другими лицами право при прочих равных условиях на приобретение в установленном законодательством об охране и использовании земель порядке используемых ими земельных участков в частную собственность, за исключением земельных участков, указанных в ст. 13 Кодекса о земле, или на получение их в аренду.

Землепользователи земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, имеют право на основании решения Минского городского, городских (городов областного, районного подчинения), районных, сельских, поселковых исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков одновременно с использованием указанных земельных участков по установленному целевому назначению использовать их с соблюдением законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности без изменения их целевого назначения и без осуществления реконструкции многоквартирных, блокированных жилых домов и квартир в их составе, нежилых построек для ремесленной деятельности, деятельности по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, предпринимательской деятельности.

Землепользователи имеют и иные права, предусмотренные законодательством.

Обязанности землепользователей земельных участков прописаны в ст. 70 Кодекса о земле. Статья гласит, что 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, предусмотренные ч. 1 ст. 89 Кодекса о земле;

своевременно вносить плату за пользование земельными участками;  
соблюдать установленные в соответствии с Кодексом о земле и иными законодательными актами сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;  
не нарушать права иных землепользователей;  
соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

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

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

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

Гражданин в течение одного года со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него обязан приступить к занятию данного участка в соответствии с целью и условиями его предоставления.

Члены садоводческих товариществ, дачных кооперативов при выбытии или исключении из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива обязаны произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня прекращения членства в садоводческом товариществе, дачном кооперативе в соответствии с требованиями ст. 51 Кодекса о земле.

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

Землепользователи осуществляют и иные обязанности, предусмотренные законодательными актами.

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

Споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются судом.

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

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

Убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого

имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов, подлежат возмещению землепользователям, понесшим эти убытки. Определение размеров убытков, причиненных землепользователям, осуществляется организациями по перечню и в порядке, установленными Советом Министров Республики Беларусь.

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

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

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

#### **9.4. Основания и порядок прекращения права пожизненного наследуемого владения земельными участками**

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

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается в случаях:

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

изменения в соответствии с законодательными актами вида вещного права на земельный участок;

при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;

использовании земельного участка не по целевому назначению;

неиспользовании в течение одного года земельного участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и двух лет – для несельскохозяйственных целей;

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

неосуществлении мероприятий по охране земель, указанных в ч. 1 ст. 89 Кодекса о земле;

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

если гражданин в течение одного года со дня государственной регистрации создания земельного участка и возникновения права на него либо в течение иного срока, установленного решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательными актами, не приступил к занятию данного участка;

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

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком также прекращается в случае признания в соответствии с гражданским законодательством наследства выморочным, а также при прекращении гражданства Республики Беларусь.

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращается при несоблюдении наследниками установленного ч. 2 ст. 53 Кодекса о земле срока для обращения в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком, переданным по наследству.

Законодательными актами могут быть предусмотрены и иные случаи прекращения права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

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

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

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

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

## **10. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ**

### **10.1. Понятие и общая характеристика государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель**

Термин «Государственное регулирование и управление земельными ресурсами» употребляется в следующих значениях:

- как правовой институт;
- как деятельность государства;
- как совокупность правовых отношений.

Как самостоятельный институт данный термин представляет собой совокупность норм, которые устанавливают порядок учета земель и ведение земельного кадастра, мониторинг земель, проведение землеустройства и планировки земель населенных пунктов, осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель, разрешение земельных споров.

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

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

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

Основными задачами государственного управления земельными ресурсами являются:

- проведение единой государственной политики в области земельных отношений;
- разработка предложений о приоритетных направлениях государственной политики;
- регулирование и управление в данной области;

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

## **10.2. Виды и функции государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель**

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

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

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

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

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

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

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

Контролирующая функция заключается в наблюдении за осуществлением земельного законодательства.

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

Государственное управление земельными ресурсами подразделяется на следующие виды:

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

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

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

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

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

В соответствии со ст. 4 Кодекса о земле Президент Республики Беларусь является субъектом земельных отношений, который осуществ-

ляет принадлежащие ему полномочия, связанные с государственным регулированием и управлением в области использования и охраны земель. Президент Республики Беларусь в силу его положения возглавляет систему органов государственного управления земельными ресурсами.

В Конституции Республики Беларусь, в Законе от 21 февраля 1995 г. № 3602-ХП «О Президенте Республики Беларусь» (в редакции от 7 июля 1997 г. № 52-З), в Кодексе о земле (ст. 24), других законодательных актах устанавливается перечень полномочий, которыми обладает Президент Республики Беларусь.

Президенту Республики Беларусь подотчетны и подконтрольны Совет Министров Республики Беларусь, а также местные исполнительные комитеты всех уровней, которые осуществляют государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии со своей территориальной компетенцией.

Президент Республики Беларусь в области использования и охраны земель осуществляет следующее:

- определяет единую государственную политику;

- устанавливает порядок изъятия и предоставления земельных участков;

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

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

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

- согласовывает место размещения земельных участков при необходимости их изъятия и предоставления из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (лесов первой группы) для целей, не связанных с назначением этих земель;

- устанавливает случаи, когда граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица освобождаются от возмещения потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;

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

Совет Министров Республики Беларусь также относится к субъектам земельных отношений (ст. 4 Кодекса о земле) и наряду с Президентом Республики Беларусь является республиканским органом государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель общей компетенции, которому непосредственно подотчетны и подконтрольны исполнительные комитеты областного уровня и г. Минска.

Совет Министров Республики Беларусь осуществляет свои полномочия в пределах территории Республики Беларусь в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 424-З «О Совете Министров Республики Беларусь» и в своей деятельности подотчетен Президенту Республики Беларусь, а также ответственен перед Национальным собранием Республики Беларусь.

Совет Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель осуществляет следующее:

- обеспечивает проведение единой государственной политики;

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

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

- устанавливает порядок организации и проведения аукционов;

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

- устанавливает порядок изменения целевого назначения земельных участков;

- определяет порядок проведения кадастровой оценки земель, земельных участков;

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

устанавливает порядок определения, размеры подлежащих возмещению потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь;

устанавливает порядок проведения мониторинга земель и использования его данных;

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

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

утверждает типовую форму договора аренды земельного участка;

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

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

Взаимодействие Совета Министров Республики Беларусь со специальным органом управления в области использования и охраны земель, которым является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, определяется тем, что Государственный комитет по имуществу входит в систему республиканских органов государственного управления и иных государственных организаций, подчиненных Совету Министров Республики Беларусь, в отношении которых Совет Министров Республики Беларусь осуществляет руководство их деятельностью. Компетенция Совета Министров Республики Беларусь в области использования и охраны земель изложена в ст. 25 Кодекса о земле.

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь является специально уполномоченным республиканским органом государственного управления в области использования и охраны земель.

Данный государственный орган был создан в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 5 мая 2006 г. № 289 «О структуре Правительства Республики Беларусь» путем присоединения фонда государственного имущества Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь. Статус Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь определен Положением о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958<sup>2</sup>.

Помимо полномочий, определенных ст. 26 Кодекса о земле, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь в области использования и охраны земель выполняет следующие функции:

- проводит единую государственную политику;
- устанавливает порядок проведения работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границы земельного участка;
- обеспечивает разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц;
- устанавливает порядок проведения землеустройства, организует его проведение;
- устанавливает порядок информационного обеспечения и автоматизации землеустройства, в том числе средствами земельно-информационной системы;
- обеспечивает проведение мониторинга земель;
- обеспечивает проведение кадастровой оценки земель, земельных участков;
- обеспечивает ведение государственного земельного кадастра;
- устанавливает порядок ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки, регистра стоимости земель, земельных участков и реестра земельных ресурсов Республики Беларусь;
- устанавливает содержание, порядок ведения и хранения землеустроительной, земельно-кадастровой документации;
- определяет виды землеустроительных мероприятий, выполняемых подчиненными организациями по землеустройству, расположенными на соответствующей территории;
- устанавливает порядок деления, слияния земельных участков;

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

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

#### **10.4. Организационно-правовые механизмы в области рационального использования и охраны земель**

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

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

К объектам землеустройства относятся:

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

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

- как административно-территориальная или территориальная единица (в зависимости от административного деления территории);
- территория особого государственного регулирования и т. д.;
- категория земель;
- вид земель;
- регион;
- земельный ресурс и т. д.

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

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

Общее руководство землеустройством возложено на Государственный комитет по имуществу как орган специальной компетенции в области государственного регулирования и управления использованием и охраной земель. Главными задачами Государственного комитета по имуществу являются проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизацию, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь), а также ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

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

Инвентаризация земель – одно из приоритетных направлений развития землеустройства на современном этапе, самостоятельное землеустроительное мероприятие, предусмотренных ст. 78 Кодекса о земле. Законодательное определение инвентаризации земель отсутствует. В специальной землеустроительной литературе инвентаризация земель рассматривается как периодическая единовременная массовая проверка наличия, распределения, фактического состояния и использования земель объекта землеустройства в целях уточнения данных государственного земельного кадастра.

Инвентаризация земель проводится с целью:

- уточнения или установления местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав на земельные участки, ограничений (обременений) прав на земельные участки;
- выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;
- уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре.

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

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

Землеустройство представляет собой комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель (ст. 1 Кодекса о земле).

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

Мониторинг земель – один из организационно-самостоятельных видов мониторинга в составе Национальной системы мониторинга окружающей среды в Республике Беларусь, предусмотренной экологическим законодательством, порядок ведения которого определен Советом Министров Республики Беларусь (постановление от 28 марта 2007 г. № 386).

Мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений состояния земель под воздействием антропогенных и (или) природных факторов (ст. 1 Кодекса о земле).

*Содержание этой деятельности* заключается в постоянных наблюдениях за состоянием земель и их изменением под влиянием природных и антропогенных факторов, а также за изменением состава, структуры, состояния земельных ресурсов, распределением земель по категориям, землепользователям и видам земель в целях сбора, передачи и обработки полученной информации для своевременного выявления, оценки и прогнозирования изменений, предупреждения и устранения последствий негативных процессов, определения степени эффективности мероприятий, направленных на сохранение и воспроизводства плодородия почв, защиту земель от негативных последствий.

*Объектом мониторинга* являются все земли Республики Беларусь. Наблюдения за состоянием земель проводятся на пунктах мониторин-

га, а также на всей территории путем периодических аэрофотогодезических, геодезических, почвенных, агрохимических, ландшафтно-геохимических, других работ, обследований и изысканий организациями, подчиненными Государственному комитету по имуществу, Министерству природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь, Министерству образования Республики Беларусь, Министерству сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, Министерству лесного хозяйства Республики Беларусь и Национальной академии наук Республики Беларусь.

Экологическая информация, полученная в результате проведения мониторинга земель, предоставляется Государственным комитетом по имуществу в установленном порядке республиканским органам государственного управления, местным исполнительным и распорядительным органам, юридическим лицам и должна учитываться при подготовке проектов государственных программ рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды, программ использования земельных ресурсов, прогнозов и программ социально-экономического развития, территориальных комплексных схем рационального использования природных ресурсов и охраны окружающей среды, схем землеустройства административно-территориальных единиц, территориального планирования, проектов землеустройства, градостроительных проектов, а также использоваться для информирования граждан о состоянии земель, мерах по их охране и других целей.

Согласно ст. 1 Кодекса о земле государственный земельный кадастр представляет собой совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков.

В соответствии со ст. 72 Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» земельный кадастр является разновидностью государственного кадастра природных ресурсов.

В процессе ведения земельного кадастра осуществляются организационно-правовые мероприятия по изучению, учету, описанию и экономической оценке земель. Как общегосударственная система учета и оценки земель государственный земельный кадастр базируется на следующих основных принципах:

- единство системы земельного кадастра;
- полнота сведений земельного кадастра;
- достоверность сведений земельного кадастра;
- непрерывность ведения земельного кадастра;

совместимость и сопоставимость земельно-кадастровой информации с данными других природоресурсных кадастров.

Объектом земельно-кадастрового учета являются все земли Республики Беларусь, как используемые, так и неиспользуемые, поэтому государственный земельный кадастр является единственным официальным источником сведений о земле, системой регистрации, учета и оценки земель. Его содержание составляют систематизированные и достоверные данные о земле, которые подтверждаются документами установленной формы. К ним *относятся следующие данные*:

- государственного кадастрового учета земельных участков и государственной регистрации прав на землю, которые определяют правовое положение земельных участков как объектов земельных прав;

- о распределении земель по категориям, видам, которые определяют правовое положение земельного фонда в целом и его отдельных частей;

- о качественной характеристике земель в зависимости от их естественно-природных свойств, которые отражают природное состояние земель, их сравнительную ценность по природным свойствам;

- экономической оценки земли, которые показывают сравнительную ценность земли в хозяйственном отношении.

Структурно государственный земельный кадастр состоит из следующих разделов (ст. 84 Кодекса о земле):

- единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, который содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров;

- единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, который содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- реестр цен на земельные участки, содержащий сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества;

- регистр стоимости земельных участков, который содержит сведения о кадастровой стоимости земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки;

- реестр земельных ресурсов Республики Беларусь, содержащий сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользо-

вателям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, иные сведения о землях.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается Государственным комитетом по имуществу как специальным органом государственного управления в области охраны и использования земель, который, в частности, устанавливает порядок ведения входящих в структуру кадастра реестров и регистров, а также содержание, порядок ведения и хранения земельно-кадастровой документации.

Государственный земельный кадастр ведется за счет средств республиканского и местных бюджетов, а единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется также за счет иных источников, предусмотренных Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

В соответствии со ст. 86 Кодекса о земле сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты прав и защищаемых законом интересов граждан.

Сведения государственного земельного кадастра предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, копий земельно-кадастровой документации и в иных формах, предусмотренных законодательством, за плату или бесплатно.

В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в специально уполномоченных на то органах.

Объектами государственной регистрации являются:

- создание, изменение, прекращение существования земельного участка;
- возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на земельный участок, подлежащие государственной регистрации;
- сделки с земельными участками, подлежащие государственной регистрации.

Государственная регистрация недвижимого имущества – это юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение:

- права собственности;
- права пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- права постоянного пользования;
- права временного пользования земельным участком;
- аренды земельного участка;
- сервитута;
- ипотеки;
- ареста;
- иных прав и ограничений (обременений), устанавливаемых в отношении земельного участка.

Основанием для государственной регистрации создания земельных участков как объекта недвижимого имущества являются:

- выделение вновь образованного земельного участка;
- разделение недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

На действия (бездействия) регистратора, нарушающие гражданские права, может быть подана жалоба в суд или заявление в соответствующую территориальную республиканскую организацию по государственной регистрации.