

Министерство образования Республики Беларусь
Белорусский государственный университет
Факультет географии и геоинформатики
Кафедра почвоведения и геоинформационных систем

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой

_____ Клебанович Н. В.

«23» февраля 2021 г.

СОГЛАСОВАНО

Декан факультета

_____ Курлович Д. М.

«23» марта 2021 г.

СОГЛАСОВАНО

Председатель

учебно-методической комиссии факультета

_____ Кольмакова Е.Г.

«22» марта 2021 г.

Земельное право

Электронный учебно-методический комплекс с креативным компонентом
для специальности:

1-56 02 02 «Геоинформационные системы (по направлениям)»

направления специальности:

1-56 02 02-01 «Геоинформационные системы (земельно-кадастровые)»,

1-56 02 02-02 «Геоинформационные системы (специальные)»

Регистрационный № 2.4.2-12/148

Составитель:

Ковальчик Н. В., кандидат географических наук, доцент;

Рассмотрено и утверждено на заседании Научно-методического совета БГУ
25.03.2021 г., протокол № 4.

Минск 2021

УДК 349.41(476)(075.8)
З-512

Утверждено на заседании Научно-методического совета БГУ
Протокол № 4 от 25.03.2021 г.

Решение о депонировании вынес:
Совет факультета географии и геоинформатики
Протокол № 7 от 23.03.2021 г.

С о с т а в и т е л ь:

Ковальчик Надежда Владимировна, кандидат географических наук, доцент, доцент кафедры почвоведения и геоинформационных систем БГУ.

Рецензенты:

кафедра экономики природопользования факультета менеджмента Белорусского государственного экономического университета (зав. кафедрой Германович Т.М., доцент кафедры, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент);

Рыжиков В.А., начальник Республиканского центра полярных исследований НАН Беларуси, кандидат географических наук, доцент.

Земельное право : электронный учебно-методический комплекс с креативным компонентом для специальности: 1-56 02 02 «Геоинформационные системы», направления специальности: 1-56 02 02-01 «Геоинформационные системы (земельно-кадастровые)», 1-56 02 02-02 «Геоинформационные системы (специальные)» / БГУ, Фак. географии и геоинформатики, Каф. почвоведения и геоинформационных систем ; сост. Н. В. Ковальчик. – Минск : БГУ, 2021. – 72 с. : табл. – Библиогр.: с. 68–72.

Электронный учебно-методический комплекс (ЭУМК) предназначен для студентов, обучающихся по специальности 1-56 02 02 «Геоинформационные системы». Содержание ЭУМК предполагает повышение эффективности управления образовательным процессом и самостоятельной работой студентов по освоению учебной дисциплины «Земельное право» с помощью внедрения в образовательный процесс инновационных образовательных технологий, обеспечение качественной подготовки высококвалифицированных специалистов.

ЭУМК содержит креативный компонент – подготовленный автором материал видеолекции по теме «Правовой режим земель Беларуси».

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	4
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	6
1.1. Земельные правовые отношения. Принципы земельного права	6
1.2. Источники земельного права	7
1.3. Право собственности на землю	9
1.4. Право пожизненного наследуемого владения. Право постоянного и временного пользования	12
1.5. Право аренды земельного участка. Земельный сервитут	12
1.6. Правовое регулирование оборота земель	19
1.7. Государственное управление землями	22
1.8. Распределение и перераспределение земель	24
1.9. Порядок изъятия и предоставления земельных участков	30
1.10. Защита прав землепользователей. Плата за землю	33
1.11. Ответственность за нарушение земельного законодательства. Земельные споры	37
1.12. Правовая охрана земель	38
1.13. Правовой режим земель. Земли сельскохозяйственного назначения	41
1.14. Правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства	45
1.15. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения	46
1.16. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Ограничения землепользования на землях прибрежных полос и водоохраных зон	49
1.17. Правовой режим земель лесного и водного фонда. Земли запаса	53
2. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	60
Семинарские занятия	60
3. РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ	62
3.1. Перечень тестов и контрольных заданий	62
3.2. Вопросы к экзамену по дисциплине	62
3.3. Организация самостоятельной работы	63
3.4. Перечень заданий по управляемой самостоятельной работе студентов. ...	64
4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ	66
4.1. Учебно-методическая карта по учебной дисциплине	66
4.2. Видеоматериалы к лекции	68
4.3. Рекомендуемая литература	68
4.4. Электронные ресурсы	72

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Электронный учебно-методический комплекс (ЭУМК) по учебной дисциплине «Земельное право» предназначен для реализации требований образовательных программ, образовательного стандарта и учебного плана по специальности 1-56 02 02 «Геоинформационные системы». Его наличие обеспечивает стабильность качества образовательного процесса и является методической основой для обеспечения эффективной самостоятельной работы студентов.

ЭУМК по учебной дисциплине «Земельное право» создан на научно-методическом и программно-техническом уровнях, соответствующих современным информационно-коммуникационным технологиям и призван обеспечить реализацию учебных целей и задач на всех этапах образовательного процесса по данной дисциплине.

Назначение – реализация требований образовательного стандарта и учебной программы, обеспечение непрерывности и полноты процесса обучения, систематизации и контроля знаний по учебной дисциплине «Земельное право».

Цель ЭУМК – повышение эффективности управления образовательным процессом и самостоятельной работой студентов по освоению учебной дисциплины «Земельное право» с помощью внедрения в образовательный процесс инновационных образовательных технологий, обеспечение подготовки высококвалифицированных специалистов.

Область применения – в ходе самостоятельной подготовки к семинарским занятиям по курсу «Земельное право», при выполнении управляемой самостоятельной работы, при подготовке к текущему и итоговому контролю знаний по разделам дисциплины,

Функциональные возможности ЭУМК – средство ориентации в содержании дисциплины «Земельное право» и порядке изучения учебного материала, освоение теоретического и практического материала, подготовка к контролю знаний. Весь материал ЭУМК структурирован по разделам таким образом, чтобы знаниями по учебной дисциплине «Земельное право» студент мог овладеть самостоятельно.

ЭУМК по учебной дисциплине «Земельное право» включает 4 основных раздела: теоретический, практический, контроля знаний и вспомогательный.

Теоретический раздел ЭУМК содержит конспект лекций для теоретического изучения учебной дисциплины, на основе учебного материала Земельное право : пособие / Н. В. Ковальчик, Д. Е. Ковальчик [электронный ресурс] / Электронная библиотека БГУ. – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/255480>. – Дата доступа 20.03.2021.

Практический раздел ЭУМК включает примерный перечень заданий для управляемой самостоятельной работы студентов на основе нормативных правовых актов Республики Беларусь, а также тематику семинарских занятий с перечнем рассматриваемых на них вопросов.

Примерный перечень практических (семинарских) занятий по курсу «Земельное право» / Н. В. Ковальчик [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/172269>. – Дата доступа 20.03.2021.

Раздел контроля знаний ЭУМК содержит материалы к контролю знаний и к аттестации, позволяющие определить соответствие результатов учебной деятельности обучающихся требованиям образовательного стандарта и учебно-программной документации по специальности. Данный раздел включает: варианты контрольных заданий, вопросы к экзамену.

Вопросы к экзамену по дисциплине «Земельное право» / Н. В. Ковальчик [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/172267> . – Дата доступа 20.03.2021.

Вспомогательный раздел ЭУМК включает учебно-методическую карту по дисциплине, рекомендуемые списки нормативных правовых актов и литературных источников, ссылку на учебную программу, а также креативный компонент – ссылку на подготовленные автором видеоматериалы, касающиеся вопросов правового режима земель Беларуси.

Видеоматериалы к лекции по дисциплине «Земельное право» для специальности 1-56 02 02 Геоинформационные системы / Н. В. Ковальчик [электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://drive.google.com/file/d/1IaGy4at2uEB754tBaYGSMCMIPxsd1-As/view?usp=sharing>. – Дата доступа 22.03.2021.

Земельное право: учебная программа УВО по учебной дисциплине для специальности 1-56 02 02 Геоинформационные системы (по направлениям), направления специальности: 1-56 02 02-01 Геоинформационные системы (земельно-кадастровые), 1-56 02 02-02 Геоинформационные системы (специальные). № УД-3837/уч. / Н.В. Ковальчик [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/182779>. – Дата доступа 20.03.2021.

ЭУМК по учебной дисциплине «Земельное право» предназначен для преподавателей, студентов, аспирантов, магистрантов, изучающих географические науки.

Дисциплина «Земельное право» дает студентам знания о системе земельных отношений в Республике Беларусь и основах их правового регулирования. В задачи учебной дисциплины входит научить студентов основам земельного права на основе принципов и норм земельного, гражданского и другого законодательства Республики Беларусь, навыкам использования нормативных правовых актов современного законодательства для решения практических вопросов регулирования земельных отношений.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦИЙ

1.1. Земельные правовые отношения. Принципы земельного права

Земельное право – совокупность правовых норм, которые регулируют общественные земельные отношения в интересах настоящего и будущего поколений. Земельное право имеет особый предмет правового регулирования – земельные отношения и кодифицированный источник – Кодекс Республики Беларусь о земле (КоЗ), объективную заинтересованность общества и государственную земельную политику.

Объектами земельных правовых отношений в соответствии со ст. 3 КоЗ являются: земля (земли); земельные участки; права на земельные участки; ограничения (обременения) прав на земельные участки, в т.ч. земельные сервитуты.

Земельный участок представляет собой индивидуально-обособленную часть земель и имеет статус объекта недвижимого имущества. Законодательно установлены юридические признаки, позволяющие индивидуализировать каждый земельный участок как объект недвижимого имущества: кадастровый номер; целевое назначение; описание границ; местонахождение; площадь.

К субъектам земельных правовых отношений согласно ст. 4 КоЗ относятся: Президент Республики Беларусь, Совет Министров, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица, иностранные государства и международные организации.

Принципы земельного права – это руководящие положения права, выражающие объективные закономерности и потребности общества и имеющие в случае их правового закрепления общеобязательное значение. Они обеспечивают согласованность правовой системы; могут непосредственно регулировать поведение участников общественных отношений при отсутствии или противоречивости правовых норм; должны учитываться в правотворческой деятельности. В ст 5 КоЗ изложены 11 принципов, на основе которых должны осуществляться земельные отношения:

- государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие;
- обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними;
- единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений);
- защиты прав землепользователей;

- платности землепользования;
- принцип использования земельных участков по целевому назначению;
- принцип приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель;
 - принцип эффективного использования земель;
 - принцип охраны земель и улучшения их полезных свойств;
 - принцип установления ограничений (обременений) прав на земельные участки, в том числе земельных сервитутов;
 - принцип гласности и учета 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.

Система земельного права – это общность земельно-правовых институтов, расположенных в соответствии с их ролью в регулировании земельных правоотношений.

Общая часть объединяет правовые институты, содержащие общие положения земельного правового регулирования: права собственности на землю; землеустройства и землепользования; государственного управления землями; ответственности за нарушение земельного законодательства; правового обеспечения охраны земель.

Особенная часть системы земельного права включает институты, различающиеся по объекту правового регулирования и устанавливающие правовой режим земель отдельных категорий.

Система земельного права включает нормативные правовые акты земельного законодательства, а также других отраслей законодательства, регулирующих земельные отношения. Поскольку земля является материальной основой государственного суверенитета, конституционное право закрепляет конституционные основы земельного строя. Административное право регулирует компетенции и порядок деятельности исполнительных и распорядительных органов в области использования и охраны земель. Гражданское право закрепляет имущественные права субъектов на земельные участки. Согласно ст. 2 КоЗ нормы гражданского и другого законодательства могут применяться к земельным отношениям, если не противоречат земельному законодательству.

Земельное право связано с природоресурсными правовыми отраслями (водным, лесным, горным) и природоохранным правом, так как без использования земли невозможно использование других природных ресурсов, а требования по охране земель направлены на сохранение окружающей среды.

1.2. Источники земельного права

Источники земельного права – это совокупность нормативных правовых актов, принятых в установленном порядке и содержащих земельные правовые нормы. Нормативно-правовые акты принимаются уполномоченными государственными органами в пределах их компетенции или путем референдума с соблюдением предусмотренной законодательством процедуры.

Источники земельного права, в зависимости от содержания и компетенции принявших их органов, находятся в определенной иерархической связи, которая обеспечивает взаимную согласованность действия нормативных правовых актов. В соответствии с Законом о нормативных правовых актах Республики Беларусь (2018) систему законодательства Республики Беларусь составляют следующие нормативные правовые акты: Конституция Республики Беларусь; решения, принятые республиканским референдумом; законы Республики Беларусь; декреты, указы Президента Республики Беларусь; постановления Совета Министров Республики Беларусь; постановления Палаты представителей Национального собрания Республики Беларусь; постановления Совета Республики Национального собрания Республики Беларусь; нормативные правовые акты Верховного Суда, Генеральной прокуратуры Республики Беларусь, нормотворческих органов, подотчетных Президенту Республики Беларусь; нормативные правовые акты министерств, иных республиканских органов государственного управления Республики Беларусь; решения, принятые местным референдумом, решения местных Советов депутатов, исполнительных и распорядительных органов; нормативные правовые акты иных нормотворческих органов (должностных лиц); технические нормативные правовые акты.

Земельные отношения регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, КоЗ, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства. Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в Кодексе, то применяются правила международного договора.

Согласно ст. 13 Конституции Республике Беларусь земельная собственность может быть государственной и частной. Государство предоставляет всем равные права для осуществления хозяйственной деятельности. Недра, воды и леса составляют исключительную собственность государства. Земли с/х назначения находятся в собственности государства.

Согласно ст. 44 Конституции Республике Беларусь субъектам гарантируется право собственности и содействие ее приобретению. Законно приобретенная собственность защищается государством. Однако, осуществление права собственности не должно противоречить общественной пользе и безопасности, наносить вред окружающей среде, историко-культурным ценностям, ущемлять права других лиц.

Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. регулирует земельные отношения и направлен на эффективное использование и охрану земель, защиту прав землепользователей.

Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. №667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» утверждает ряд положений по вопросам распределения земель

Земельно-правовые акты местных органов власти издаются для развития и конкретизации соответствующих законов, устанавливают правовой статус и полномочия органов управления землями.

Нормативными правовыми документами Госкомимущества утвержден ряд положений в области земельного права, таких как «Положение о снятии, использовании и сохранении плодородного слоя при производстве работ» (1999 г.), «Положение о лицензировании топографо-геодезических, картографических и землеустроительных работ» (1999 г.) и др.

Нормативно-правовые технические акты, строительные, санитарные, природоохранные нормы и правила закрепляют требования в целях обеспечения рационального использования земель, недопущения причинения вреда жизни и здоровью человека, окружающей среде. ТКП 610-2017 (33520) «Земельно-информационная система Республики Беларусь. Порядок создания и ведения (эксплуатации, обновления)» указывает, что земельно-информационная система Республики Беларусь (ЗИС) предназначена для информационного обеспечения и автоматизации решения задач государственного управления землями.

К источникам права не относятся правовые акты, которые устанавливают обязательные предписания распорядительного или организационного характера, предписания в отношении индивидуально определенных лиц, предписания, рассчитанные на однократное применение.

1.3. Право собственности на землю

Право собственности на землю – это совокупность юридических норм, регулирующих общественные отношения в области владения, пользования и распоряжения земельными участками. Право земельной собственности ограничено требованиями рационального использования и охраны земель, соблюдения прав других собственников и пользователей земель.

Виды права собственности на землю:

- государственной собственности,
- собственности граждан,
- собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь,
- собственности иностранных государств, международных организаций.

На земельный участок может устанавливаться право индивидуальной или общей (долевой или совместной) собственности (ст.12 КоЗ).

Преобладающая часть земель Республики Беларусь находится в собственности государства. Право государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения закреплено на конституционном уровне.

Согласно ст. 12 КоЗ, государство является собственником всех земель Республики Беларусь, кроме переданных в частную собственность и собственность иностранных государств и международных организаций.

В ст. 13 КоЗ приведен перечень земельных участков, находящихся только в собственности государства и не подлежащих предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств и международных организаций. К ним относятся земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
- общего пользования;
- земли под объектами недвижимого имущества, находящимися в государственной собственности;
- земли территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зон эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, с которых отселено население);
- земли на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых, сведения о местоположении которых содержатся в государственном кадастре недр;
- земли, которые в соответствии с генеральными планами и градостроительными проектами детального планирования населенных пунктов, схемами землеустройства районов и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность других субъектов.

Земельные участки могут находиться в частной собственности граждан Республики Беларусь и негосударственных юридических лиц Республики Беларусь (ст. 12 КоЗ). Земельные участки могут находиться также в частной собственности иностранных граждан или лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству участков, предоставленных наследодателю в частную собственность.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в частную собственность земельные участки предоставляются из государственной собственности по результатам аукциона за исключением законодательно определенных случаев,

Размер участков, предоставляемых в частную собственность граждан, нормируется в соответствии с потребительскими целями. Размер каждого земельного участка и общая площадь участков, находящихся в собственности гражданина, определяются в соответствии с установленными целями. Согласно ст. 36 КоЗ земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь для:

- строительства и обслуживания жилого дома или квартиры в блокированном жилом доме: в городах 0,05-0,15 га, в сельских населенных пунктах, поселках городского типа 0,15-0,25 га, в населенных пунктах пригородных зон г. Минска, областных центров и городов областного подчинения 0,10-0,15 га;

- 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 на территории сельсовета; – не более 1 га с учетом размера участка, предоставленного для обслуживания жилого дома или квартиры в блокированном жилом доме;

- для коллективного садоводства, дачного строительства – не может превышать 0,15 гектара на одного члена садоводческого товарищества, дачного кооператива.

Иностранным государствам и международным организациям земельные участки предоставляются в собственность для обслуживания зданий, в которых размещены международные организации, постоянные дипломатические представительства или консульства иностранных государств в Республике Беларусь. Иностранные государства и международные организации могут приобретать в собственность участки только на условиях взаимности, если:

- в соответствии с законодательством иностранного государства Республика Беларусь может приобрести там земельный участок в собственность;

- одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Беларуси иностранное государство предоставляет Республике Беларусь в собственность участок на своей территории для тех же целей.

Основаниями возникновения права частной собственности на землю граждан и юридических лиц Республики Беларусь являются:

- предоставление земельного участка из государственной собственности в аукционном или административном порядке по решению государственного органа;

- приобретение участка по сделке при соблюдении условий, предъявляемых земельным законодательством;

- переход участка по наследству к лицам, соответствующим установленным земельным законодательством требованиям;

- приобретение в собственность участка, владение которым осуществлялось добросовестно, открыто и непрерывно в течение 15 и более лет, что подтверждено документально (ст.44 КоЗ).

Для права собственности на землю иностранного государства или международной организации основанием возникновения является договор о приобретении участка, заключенный с Советом Министров на основании решения Президента РБ (ст. 25 КоЗ).

Основаниями прекращения права частной собственности на землю граждан и юридических лиц Республики Беларусь могут быть юридические факты добровольного или принудительного характера (ст. 60 КоЗ). К добровольным основаниям относятся:

- передача земельного участка в государственную собственность;

- отчуждение участка по сделке или в собственность Республики Беларусь.
- К принудительным основаниям относятся:
 - изъятие земельного участка для государственных и общественных нужд;
 - ликвидация негосударственного юридического лица;
 - случай смерти гражданина и признания наследства выморочным;
 - исключение из членов садоводческого товарищества, дачного кооператива (по истечении 1 года);
 - конфискация земельного участка;
 - прекращение гражданства Республики Беларусь;
 - признание земельного участка бесхозным;
 - обращение взыскания на заложенный земельный участок;
 - изъятие земельного участка в случае невыполнения требований, предусмотренных земельным законодательством:
 - при неуплате земельного налога по истечении двух налоговых периодов;
 - при использовании земельного участка не по целевому назначению;
 - при неиспользовании в течение 1 года участка, предоставленного для ведения сельского хозяйства, и 2 лет - для несельскохозяйственных целей;
 - при изъятии ветхого, пустующего или с не завершенным строительством жилого дома, дачи у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи с публичных торгов;
 - если гражданин в течение 1 года, а негосударственное юридическое лицо Республики Беларусь в течение 6 месяцев со дня государственной регистрации создания участка не приступили к его занятию;
 - при неосуществлении мероприятий по охране земель;
 - при несоблюдении наследниками установленного срока для обращения за государственной регистрацией перехода права собственности на переданный по наследству земельный участок.

Основаниями прекращения права собственности на землю иностранных государств, международных организаций являются следующие юридические факты: если аналогичный земельный участок на территории иностранного государства изъят из собственности Республики Беларусь, если прекращения права собственности на землю предусмотрено соответствующим международным договором (ст. 61 КоЗ).

1.4. Право пожизненного наследуемого владения. Право постоянного и временного пользования

Право пожизненного наследуемого владения земельным участком предоставляется гражданам Республики Беларусь, а также иностранным гражданам и лицам без гражданства, которые являются родственниками наследодателей, передавших им по наследству участки, находившиеся у них в пожизненном наследуемом владении. Согласно ст.14 КоЗ участки предоставляются гражданам

Республики Беларусь на данном праве без проведения аукциона. Размер предоставляемых участков нормируется согласно ст. 36 КоЗ:

– для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном доме (0,05-0,15 га в городах, 0,15-0,25 га в сельских населенных пунктах и поселках городского типа, 0,10-0,15 га в населенных пунктах пригородных зон г. Минска, областных центров и городов областного подчинения),

– для ведения личного подсобного хозяйства (не более 1 га с учетом размера участка при жилом доме),

– для коллективного садоводства, дачного строительства (не более 0,15 га).

– для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства на данном праве размер земельного участка, предоставляемого гражданину Республики Беларусь, должен быть не более 100 га сельскохозяйственных земель. Земельные участки предоставляются как правило, единым массивом и в первую очередь из фонда перераспределения земель. Порядок предоставления участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства регулируется ст. 40 КоЗ,

– для традиционных народных промыслов (ремесел) размеры участков, предоставляемых гражданам, устанавливаются в зависимости от местных условий и особенностей, а также волеизъявления лиц, которым они предоставляются (ст. 43 КоЗ).

Право постоянного пользования земельным участком предоставляется без заранее установленного срока. Субъектами права могут быть только юридические лица Республики Беларусь.

Предоставление права постоянного пользования на землю осуществляется только в административном порядке (без аукциона). Земельные участки предоставляются субъектам для следующих целей:

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

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

- сельскохозяйственным организациям, в том числе 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 учебных целей в области сельского, 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 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), обслуживания многоквартирных жилых домов, строительства, 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 капитальных строений (зданий, сооружений), если требуется изменение целевого назначения или размера земельного участка;
- юридическим лицам Республики Беларусь – для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением такого строительства 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 фермерским хозяйствам, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям – для строительства и обслуживания жилых домов для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения агроэкотуристов;
- иные случаи предоставления участков во временное пользование могут устанавливаться законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь.

Размеры участков, предоставляемых в постоянное пользование юридическим лицам, определяются проектами отвода, исходя из их особенностей.

Право временного пользования земельным участком предусмотрено для юридических лиц и граждан. Участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются субъектам в административном порядке или на основе заключения договора с государством. По истечении установленного срока пользования субъекты обязаны возвратить участки либо своевременно обратиться в исполнительный комитет за продлением срока. Целевое назначение участков и сроки предоставления рассматриваются в зависимости от вида субъекта. Согласно ст. 16 КоЗ право временного пользования земельным участком предоставляется:

- ✓ юридическим лицам, для которых статьей 15 КоЗ предусмотрено право постоянного пользования земельным участком, – на срок до 10 лет.

✓ гражданам для огородничества, сенокосения и выпаса с/х животных – на срок до 10 лет. Участки предоставляются из земель населенных пунктов, их размеры устанавливаются в зависимости от местных условий и волеизъявления субъектов.

✓ гражданам Республики Беларусь, указанным в ст. 41 КоЗ, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей – на срок до 10 лет.

Право временного землепользования граждан для огородничества, сенокосения, выпаса с/х животных, установки временных индивидуальных гаражей возникает на основании решения о предоставлении земельного участка, принятого исполкомом, без выдачи свидетельства о регистрации, а прекращается с истечением срока пользования. При этом, согласно ст. 20 КоЗ, не требуется государственная регистрация создания, изменения и прекращения существования земельного участка и прав на него.

✓ 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.

✓ концессионерам на основании концессионных договоров – на срок до 99 лет в соответствии с законодательством об охране и использовании земель и о концессиях. Объектами концессии могут выступать только земельные участки, находящиеся в собственности государства, не подлежащие передаче в частную собственность. Использовать участки на условиях концессии вправе юридические лица – концессионеры, определяемые путем проведения конкурсов или аукционов. Объектом конкурса может выступать земельный участок, участок недр, участок лесного фонда, недвижимое имущество и др. Концессионерам в связи с заинтересованностью государства в привлечении инвестиций предоставляется ряд льгот: право на получения без проведения аукциона участка требуемого размера для строительства объектов, предусмотренных инвестиционным проектом с быстрым оформлением необходимых документов по отводу участка – одновременно с выполнением работ по строительству; освобождение от перечисления в республиканский бюджет возмещения потерь сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства, вызванных изъятием земель для реализации инвестиционного проекта, а также от компенсационных выплат, связанных с переносом и вырубкой зеленых насаждений на землях населенных пунктов.

У концессионеров право временного пользования участком возникает на основании заключения концессионного договора с государством в лице уполномоченного органа и выдачи удостоверения о государственной регистрации, а прекращается с истечением срока пользования.

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

Право временного пользования сохраняется за гражданами на служебные земельные наделы, при этом КоЗ 2008 г. предоставление таких участков уже не предусматривает. Право на предоставленные наделы сохраняется за работниками отдельных отраслей хозяйства в связи с возможностью использования таких участков пожизненно.

1.5. Право аренды земельного участка. Земельный сервитут

Аренда земли – это основанное на договоре временное возмездное пользование земельным участком. Аренда является разновидностью временного пользования участком. Договор аренды является двухсторонним, возмездным, заключенным на началах добровольности и равноправия. В аренду могут быть переданы участки из земель всех категорий и видов, находящиеся в государственной или частной собственности. Согласно ст. 17 КоЗ, арендаторами земельных участков могут быть: граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы управления землями в соответствии с их компетенцией, а также администрации свободных экономических зон (СЭЗ) в случаях предоставления участков резидентам СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков, если эти права делегированы им соответствующими исполкомами (ст. 17 КоЗ). Арендодателями земельных участков могут быть и граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие участки в частной собственности, при условии сохранения целевого назначения земель.

Предметом договора аренды земли является индивидуально-определенный участок, в отношении которого должны быть указаны цель использования, местоположение, размер и качественная характеристика. Размеры участков, арендуемых гражданами, ограничиваются потребительскими целями. Так, размер участков, предоставленных в аренду для ведения личного подсобного хозяйства гражданам, проживающим в сельских населенных пунктах и поселках городского типа, не может превышать 4 га с учетом размера участка для ведения личного подсобного хозяйства, предоставленного в пожизненное наследуемое владение (до 1 га), и участка, предоставленного для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме (до 0,25 га). Срок аренды определяется договором аренды земельного участка с учетом ограничений, установленных законодательством:

- срок аренды земельного участка не должен превышать 99 лет;
- предоставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот участок.
- срок аренды участка для ведения сельского хозяйства не должен быть менее 10 лет;

– срок аренды участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для строительства и обслуживания капитальных строений, должен быть не менее нормативного срока эксплуатации этих капитальных строений;

– срок аренды участка, предоставленного для использования переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).

Договор аренды составляется в письменном виде и в обязательном порядке регистрируется по месту нахождения арендуемого участка.

При предоставлении участка в аренду на срок до 1 года или продлении такого срока не более, чем на 1 год, согласно ст. 20 КоЗ, не требуется государственная регистрация и письменная форма договора.

По истечении срока аренды арендаторы должны возвратить предоставленные им участки либо своевременно обратиться за его продлением (ст. 70 КоЗ).

Аренда земельных участков, находящихся в государственной собственности, возможна из земель любой категории, но при предоставлении исполнительные комитеты должны определять целевое назначение участков. На таких участках арендаторам разрешено строительство капитальных строений, создание древесно-кустарниковой растительности, многолетних травянистых насаждений, если это соответствует целевому назначению участка и условиям, указанным в решениях, принятых государственными органами при предоставлении участков в аренду, и договорах аренды земельных участков.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, с расположенными на них жилыми домами, квартирами в блокированных жилых домах, дачами, садовыми домиками, допускается только вместе с этими капитальными строениями с сохранением целевого назначения участков при наличии документов, удостоверяющих право на строения. В случае наследования земельных участков, находящихся в частной собственности, несовершеннолетними наследниками, допускается предоставление этих участков в аренду законными представителями наследников по согласованию с исполнительными комитетами (ст. 17 КоЗ).

За право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности и предоставляемых в аренду, вносится плата, которая определяется исходя из кадастровой стоимости участков либо по результатам аукциона. От внесения платы освобождаются субъекты льготных категорий (государственные организации; религиозные, сельскохозяйственные организации; научные организации, учреждения образования; граждане РБ – для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения, выпаса скота и др.). Однако, если указанные субъекты намерены предоставлять арендуемые участки в субаренду либо совершать иные распорядительные действия с земельными участками, допустимые законодательством, они обязаны внести плату за право заключения договора аренды и получить согласие арендодателя участка.

Арендаторы участков, заплатившие за право заключения договоров аренды, получают возможность совершать ряд распорядительных действий: предостав-

лять арендованный участок в субаренду в пределах срока договора аренды; передавать свои права по договору аренды участка другому лицу; использовать право аренды участка в качестве предмета залога и вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ в пределах срока договора аренды.

Арендаторы участков (за исключением иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц), исполняющие условия договора аренды, имеют преимущественное перед иными лицами право при прочих равных условиях на приобретение используемого участка в собственность. Однако для граждан Республики Беларусь не допускается изменение права аренды на право пожизненного наследуемого владения в отношении земельных участков, предназначенных для коллективного садоводства; строительства и обслуживания жилых домов (за исключением участков, принадлежащих гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий).

Досрочное расторжение договора аренды допускается по волеизъявлению сторон. Кроме этого одна из сторон может потребовать досрочного расторжения договора аренды в суде. По истечении срока договора арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Земельный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права (ст. 1 КоЗ). В отличие от других вещных прав на землю сервитут выражается в праве ограниченного пользования не своим, а соседним или иным участком для установленных целей (ст. 19 КоЗ).

Перечень целей законодательством определен примерно. Во всех случаях необходимость введения земельного сервитута связана с невозможностью для лица, требующего установления сервитута, обеспечить иным способом надлежащее использование своего земельного участка.

Земельный сервитут устанавливается по соглашению сторон и, в соответствии с договором, может быть постоянным или временным. В спорных случаях вопрос об установлении сервитута разрешается судом по иску заинтересованного лица. Землепользователь участка, обремененного сервитутом, не лишается прав на него. При этом он может требовать плату за сервитут, размер которой определяется по соглашению сторон или в суде (ст. 19 КоЗ).

Землепользователь обремененного участка может требовать прекращения сервитута в случае отпадения оснований, по которым он был установлен, или в случаях, когда земельный участок не может использоваться по назначению в результате обременения сервитутом.

1.6. Правовое регулирование оборота земель

Сделки с земельными участками могут совершать частные собственники участков и иные лица, если это установлено законодательством.

Сделки, связанные с отчуждением земельных участков совершаются на основе договоров купли-продажи, мены, дарения, ренты; сделки с участками, не связанные с их отчуждением, – на основе договоров аренды, концессии, ипотеки, сервитута; сделки с правами на земельные участки – на основе договоров о предоставлении арендованных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договору аренды другим лицам, предоставлении права аренды участков в залог, внесении права аренды участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

В КоЗ называются условия, которые должны соблюдаться при совершении всех сделок с земельными участками и правами на них:

- предметом сделки может являться земельный участок, находящийся в частной собственности, либо зарегистрированное право заключения договора аренды земельного участка;
- сделки с земельными участками и правами на них совершаются только при наличии удостоверяющих документов, таких как свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации участка либо аналогичный документ, выданный по ранее действовавшему законодательству;
- стороны совершения сделки не имеют права изменять целевое назначение земельного участка;
- должен соблюдаться принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений);
- сделки с участками и правами на них должны быть заключены в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном порядке (за исключением аренды земельного участка на срок до 1 года);
- при совершении сделок собственники и арендаторы участков обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию об ограничениях прав на земельный участок;
- при совершении сделок с правом заключения договора аренды должно быть получено согласие собственника участка на совершение сделки или соблюдаться требование о внесении платы за право заключения договора аренды участков, находящихся в государственной собственности.

Совершённые с земельными участками сделки считаются недействительными по основаниям, либо установленным законодательством (ничтожная сделка), либо в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка). В ст. 48, 49 КоЗ перечислены случаи, когда несоблюдение требований законодательства влечет за собой последствия в виде ничтожности сделок. Сделки признаются ничтожными, если:

- нарушено требование о предмете сделки, т.е. сделки совершаются с участками, предоставленными субъектам не на праве собственности, а в пожизненное наследуемое владение, постоянное, временное пользование, аренду;

- сделки совершаются с участками (правами на них), на которые отсутствуют правоудостоверяющие документы, либо с правами заключения договора аренды, за которые не взималась плата, либо сделки совершаются без согласия арендодателя;
- не соблюдаются требования о форме и государственной регистрации сделки (сделки совершаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации).

Отчуждение земельных участков собственниками осуществляется на основе сделок купли-продажи, мены, дарения, ренты. Согласно ст. 51, 51-1 КоЗ граждане – собственники имеют право отчуждать участки: местным исполнительным комитетам, гражданам либо негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения участков. Негосударственные юридические лица Республики Беларусь имеют право отчуждать участки исполнительным комитетам, гражданам либо негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков. Частные собственники не могут отчуждать исполкомам участки, предоставленные в частную собственность без внесения платы (за исключением случая, когда участок предоставлен взамен изъятого для государственных нужд). Такие участки могут быть добровольно переданы в государственную собственность (ст. 54 КоЗ).

В соответствии с принципом единства судьбы земельного участка и капитальных строений земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями, жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения, а также незавершенные законсервированные строения могут отчуждаться только вместе с участками, если они находятся в частной собственности, кроме случаев продажи строений на снос.

Для земельных участков, предоставленных в частную собственность для строительства и обслуживания капитальных строений, вводится запрет на отчуждение до получения их собственниками правоудостоверяющих документов на капитальные строения, кроме случаев отчуждения исполкому, отчуждения участков с незавершенными законсервированными строениями.

Стоимость участков при совершении сделок устанавливается в договорах и не может быть ниже их кадастровой стоимости на момент совершения сделок (ст. 31 КоЗ).

Ипотека и залог права аренды земельного участка. По отношению к земельным участкам устанавливается два вида залога: залог земельного участка (ипотека), залог права аренды земельного участка. Ипотека – залог недвижимого имущества (участков, капитальных строений и др.) и иного имущества, приравненного к недвижимым вещам.

Согласно ст. 50 КоЗ участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки, а право аренды участков – предметом залога только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком, или по иным договорам в случаях, определенных законодательными актами Президента Республики Беларусь.

Договор ипотеки с банком могут заключать граждане и негосударственные юридические лица РБ, имеющие участки в частной собственности (ст. 47 КоЗ), а предоставлять в залог право аренды участков могут арендаторы, заплатившие за право заключения договора аренды участка (ст. 69 КоЗ). Ипотека земельных участков, находящихся в государственной собственности, не допускается. Ипотека капитальных строений, расположенных на участках, принадлежащих лицу на праве постоянного или временного пользования либо пожизненного наследуемого владения, осуществляется без ипотеки участков.

Земельные участки, на которые установлена ипотека и право аренды которых является предметом залога, остаются у залогодателей, сохраняющих на время действия договора свои права по использованию участка в соответствии с целевым назначением.

Договор об ипотеке должен быть заключен в письменной форме, зарегистрирован по месту нахождения земельного участка. Стоимость участка как предмета ипотеки не может быть ниже его кадастровой стоимости, а стоимость строений определяется рыночным методом.

Земельные участки, предоставленные для строительства и обслуживания жилых домов, капитальных строений, могут являться предметом ипотеки только вместе с расположенными на них строениями. Земельные участки (или право аренды участков) могут становиться предметом ипотеки (залога) до завершения строительства на них капитальных строений. А строения, возведенные на участках, находящихся в ипотеке, тоже признаются находящимися в ипотеке. Залог сохраняет свою силу при переходе участка или права аренды к другому лицу.

Закон РБ «Об ипотеке» определяет последствия в отношении земельного участка при неисполнении залогодателем своих обязательств. Банк-залогодержатель в таких случаях имеет право произвести отчуждение участка или права аренды и из вырученной суммы удовлетворить свои претензии к залогодателю (преимущественно перед другими кредиторами). Взыскание на участок может быть обращено по решению суда либо на основании соглашения между залогодержателем и залогодателем. При этом обращение взыскания на участок и капитальные строения, являющиеся предметом ипотеки, осуществляется одновременно путем продажи на публичных торгах одному покупателю.

Наследование земельных участков. Наследниками земельных участков могут становиться граждане Республики Беларусь, а также иностранные граждане, лица без гражданства, являющиеся родственниками наследодателя.

Граждане, принявшие в наследство земельные участки, обязаны по истечении установленного срока (не позднее 18 месяцев) обратиться за государственной регистрацией перехода права на переданный им по наследству участок (частной собственности или пожизненного наследуемого владения). Этот срок может быть продлен судом, но не более чем на 6 месяцев, если у наследника имелась уважительная причина не обратиться вовремя за государственной регистрацией (ст. 52 и 53 КоЗ). Кроме этого, граждане, получившие по наследству участок на праве пожизненного наследуемого владения, имеют право в указанный срок обратиться в исполнительный комитет соответствующего уровня компетенции за предоставлением данного участка в частную собственность или аренду. Если

наследниками земельного участка становятся несколько граждан он поступает в общую долевую собственность наследников (ст. 1078 ГК). При этом доли в праве на участок определяются по соглашению всех владельцев или в судебном порядке.

При наследовании учитывается принцип общей судьбы земельного участка и капитального строения на нем. Так, земельный участок всегда переходит к лицам, которые наследуют жилой дом, квартиру в блокированном доме, дачу или садовый домик на этом участке. При этом лицам, получившим по наследству в собственность участок либо долю в праве на участок, но не получившим расположенный на этом участке жилой дом, квартиру, дачу или садовый домик, должна быть выплачена денежная компенсация наследниками этого недвижимого имущества.

1.7. Государственное управление землями

Государственное управление землями ведется государственными органами для эффективного использования и охраны земель, приносящих экономический, социальный, экологический или иной полезный результат.

Объектом государственного управления являются все земли Республики Беларусь. Субъектами государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель являются Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные специально уполномоченные республиканские органы государственного управления, областные, Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения), районные, сельские, поселковые исполнительные комитеты в соответствии с их компетенцией (ст. 23 КоЗ). Компетенции органов государственного управления землями распределяются исходя из принципов разделения выполняемых функций, недопустимости вмешательства одних государственных органов в функции других.

Под функциями управления землями понимаются основные направления деятельности государственных органов и их должностных лиц по эффективному использованию и охране земель. Такие направления деятельности вытекают из соответствующих нормативно-правовых актов. Основными функциями государственного управления в области использования и охраны земель являются:

- планирование и прогнозирование использования и охраны земель;
- распределение и перераспределение земель;
- землеустройство;
- учет земель и ведение государственного земельного кадастра;
- мониторинг земель;
- государственный контроль за использованием и охраной земель;
- разрешение земельных споров в административном порядке.

Государственное управление землями организовано в двухуровневую систему, которая объединяет общее и специальное управление землями. Организа-

ционная структура и полномочия органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области земельных отношений, определены главой 2 КоЗ.

Общее государственное управление землями в Республике Беларусь организовано по территориальному признаку. Его осуществляют в пределах предоставленных законодательством полномочий по регулированию земельных отношений Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, местные исполнительные и распорядительные органы, администрации свободных экономических зон (СЭЗ) в случаях, когда им переданы соответствующие полномочия. Специальное государственное управление землями осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь (Госкомимущество). Отдельные функции специального управления землями выполняют иные республиканские органы государственного управления.

Президент Республики Беларусь определяет единую государственную политику и возглавляет систему органов государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель. Его компетенции преимущественно связаны с изданием нормативно-правовых актов, утверждающих положения: о порядке изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам, определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности и другие.

Среди компетенций Совета Министров Республики Беларусь также преобладают регулирующие, а также утверждение региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства областей и обеспечения их реализации; в соответствии с решениями Президента Республики Беларусь заключение договоров о приобретении земельных участков и принятие решений об изъятии и предоставлении участков иностранным юридическим лицам, иностранным государствам, международным организациям.

Для местных исполнительных комитетов установлены компетенции, среди которых преобладают полномочия в решении вопросов изъятия и предоставления земельных участков. Только к компетенции областных и Минского городского исполнительных комитетов относятся вопросы: утверждения схем землеустройства районов; определения вещных прав на участки, предоставляемые без проведения аукциона гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества.

По принятию решений об изъятии и предоставлении участков компетенции исполнительных комитетов различаются в зависимости от целевого назначения и расположения земельных участков. Так, сельские, поселковые исполнительные комитеты принимают решения об изъятии и предоставлении участков гражданам из земель сельских населенных пунктов, поселков городского типа для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, для установки временных индивидуальных гаражей, ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса скота. Районные исполнительные комитеты принимают решения об изъятии и предоставлении участков

из земель в границах районов для целей, связанных с ведением лесного, сельского, подсобного сельского хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), а также из земель городов районного подчинения, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ, за исключением земель, решения по которым принимаются сельскими, поселковыми исполнительными комитетами. Городскими (г. Минска, городов областного, районного подчинения) исполнительными комитетами изъятие и предоставление участков производится из земель в границах городов; областными – из земель в границах области, за исключением земель, решение по которым принимается городскими, районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами.

К компетенции администраций СЭЗ относится принятие решений об изъятии и предоставлении участков в аренду резидентам СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков, если это право делегировано соответствующими областными, городскими и районными исполнительными комитетами. Одновременно с принятием решения об изъятии и предоставлении земельных участков администрации СЭЗ при необходимости осуществляют перевод участков из одних категорий в другие, если это право им делегировано.

Госкомимущество является специальным уполномоченным республиканским органом государственного управления землями. Его главными задачами 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. Компетенции Госкомимущества в области использования и охраны земель определены ст. 26 КоЗ: проведение единой государственной политики; издание нормативно-правовых актов, устанавливающих порядок проведения работ по установлению границ земельных участков; проведения землеустройства; информационного обеспечения и автоматизации землеустройства; ведения реестров и регистров земельного кадастра; осуществление иных полномочий в области использования и охраны земель.

Госкомимущество координирует деятельность иных республиканских органов государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель.

1.8. Распределение и перераспределение земель

Под распределением и перераспределением земель понимается совокупность действий государственных органов, направленных на возникновение, изменение и прекращение прав на землю. К основным действиям государственных органов по распределению и перераспределению земель относятся: изъятие и предоставление земельных участков; изъятие участков для государственных и общественных нужд; приобретение в государственную собственность участков при их отчуждении из частной собственности; формирование участков для проведения аукционов; формирование перечней незанятых участков и участков для реализации инвестиционных проектов для их последующего предоставления.

Для планирования землепользования районными и городскими исполнительными комитетами формируется фонд перераспределения земель в целях: создания и развития сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств; развития населенных пунктов; создания и развития личных подсобных хозяйств граждан, строительства и обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства; предоставления юридическим лицам, ведущим лесное хозяйство, низкопродуктивных сельскохозяйственных земель для лесоразведения; размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

В фонд перераспределения земель включаются преимущественно участки сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования, иного изменения могут использоваться более эффективно; незанятые участки, в том числе с расположенными на них неиспользуемыми объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые могут быть предоставлены гражданам для строительства и обслуживания жилых домов, коллективного садоводства, дачного строительства; земельные участки, в том числе с расположенными на них объектами недвижимости, подлежащими сносу, которые включены в перечни участков для реализации инвестиционных проектов.

Земельные участки, включенные в фонд перераспределения земель, используются землепользователями до их изъятия и предоставления новым землепользователям в соответствии с законодательством об охране и использовании земель. Также участки могут быть исключены из фонда перераспределения земель в случаях изменения их целевого назначения, характера использования или ином изменении, позволяющем использовать их более эффективно.

Предоставление земельных участков. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, предоставляются по результатам аукционов. Без проведения аукционов земельные участки могут предоставляться только в случаях, устанавливаемых Президентом Республики Беларусь. Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 №667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» устанавливается общий порядок изъятия и предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, – из земель всех категорий, независимо от цели использования участка и вида права на него. Указом предусмотрено два способа предоставления земельных участков из государственной собственности: аукционный порядок – по результатам проведения аукционов, административный порядок – по решению исполнительных комитетов в соответствии с их компетенцией по предоставлению и изъятию земельных участков.

Аукционы, по результатам которых участки предоставляются в частную собственность и аренду, признаются обязательными, проводятся в соответствии с законодательством и не могут вводиться или отменяться по усмотрению исполнительных комитетов. Случаи, когда допускается предоставление участков в частную собственность или аренду без проведения аукциона, предусмотрены в виде единого перечня.

При продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, в том числе на аукционах, одновременно осуществляется продажа в частную собственность земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества, или продажа права заключения договора аренды такого земельного участка. Если продажа такого имущества, расположенного на земельном участке, находящемся в постоянном или временном пользовании, осуществляется без проведения аукциона, земельный участок изымается и предоставляется покупателю этого имущества в административном порядке.

Предоставление земельных участков в аукционном порядке возможно по результатам проведения следующих видов аукционов:

- по продаже земельных участков в частную собственность – в частную собственность гражданам Республики Беларусь для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, а также негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь;
- на право заключения договоров аренды земельных участков – в аренду гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам;
- с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений – в аренду индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам в г. Минске и областных центрах;
- по продаже объектов государственного недвижимого имущества и на право заключения договоров аренды земельных участков для обслуживания этого имущества – гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным инвесторам. При этом недвижимое имущество и право заключения договора аренды участка для его обслуживания составляют единый предмет аукциона.

Учитывая повышенный спрос на земельные участки для строительства и обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах, расположенных в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, местные исполнительные комитеты обязаны выставлять на аукционы не менее 30% участков, включенных в перечни свободных земельных участков и пригодных для данного целевого использования.

Законодательно определен круг субъектов, которым для определенных целей участки предоставляются в административном порядке. **Без проведения аукциона** земельные участки предоставляются:

- 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, 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, – для ведения лесного хозяйства; религиозным организациям – для строительства и обслуживания мест погребения, культовых строений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

- юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства и обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров; для добычи полезных ископаемых; резидентам СЭЗ, специальных туристско-рекреационных парков – для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в этих зонах, парках; для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, предназначенных для производства товаров и услуг (за исключением указанных населенных пунктов, в пределах которых участки предоставляются только по результатам аукционов, строительства автозаправочных станций, торговых объектов); для размещения объекта недвижимого имущества, определенного решением Президента либо программой, утвержденной Президентом или Советом Министров; для размещения объектов приема, сортировки, захоронения коммунальных отходов; инвесторам – для строительства объектов, предусмотренных инвестиционными проектами; в постоянное или временное пользование для строительства многоквартирных жилых домов общежитий, гаражей и автомобильных стоянок, сельскохозяйственным организациям, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям – для строительства жилых домов для работников таких организаций, а также работников организаций социально-культурной сферы, размещения агроэкотуристов. В Минске и областных центрах участки для строительства многоквартирных жилых домов предоставляются коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, а также юридическим лицам – победителям конкурса по выбору застройщика; для строительства одноквартирных, блокированных жилых домов для последующего отчуждения гражданам участки предоставляются на праве временного или постоянного пользования коммунальным унитарным предприятиям по капитальному строительству, иным государственным организациям;

- гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам, если требуется предоставление им другого земельного участка взамен изымаемого; при обращении за оформлением документов на участки, на которых расположены их капитальные строения;

- гражданам:

- для ведения личного подсобного хозяйства (одному из членов семьи), крестьянского (фермерского) хозяйства, традиционных народных промыслов, огородничества, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, для установки временных индивидуальных гаражей;

- для строительства и обслуживания одноквартирных, блокированных жилых домов в населенных пунктах, за исключением городов – областных центров и г. Минска;

– в городах Бресте, Витебске, Гомеле, Гродно, Могилеве – гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий,

– в г. Минске – только многодетным семьям, состоящим на учете нуждающихся (семьям, имеющим троих и более детей в возрасте до 23 лет, не вступивших в брак и проживающих совместно с родителями, включая обучающихся на дневных отделениях, проходящих срочную военную службу);

– в иных населенных пунктах, которые вправе определять областные исполкомы с учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности – только гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Граждане, которые получают земельные участки как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, могут использовать данное право только один раз. Многодетным семьям, состоящим на учете нуждающихся, земельные участки предоставляются вне очереди, в частную собственность без внесения платы за участок.

– для коллективного садоводства, за исключением пригородной зоны г. Минска (и иных территорий, которые вправе определять областные исполкомы).

Создание садоводческих товариществ, дачных кооперативов в пригородной зоне г. Минска не допускается, за исключением случаев реорганизации действующих. Незанятые участки в существующих товариществах, дачных кооперативах предоставляются гражданам по результатам аукционов по продаже земельных участков в частную собственность либо по результатам аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.

При предоставлении участков на землепользователей возлагается ряд обязанностей:

– в течение двух месяцев со дня принятия решения о предоставлении им земельных участков, обратиться за их государственной регистрацией. При невыполнении требования о государственной регистрации решение о предоставлении участка считается утратившим силу. При предоставлении во временное пользование или аренду сроком до 1 года государственная регистрация участков не осуществляется;

– юридическое лицо, индивидуальный предприниматель в течение 6 месяцев, а гражданин в течение 1 года со дня государственной регистрации прав на земельный участок обязаны приступить к занятию участка в соответствии с целью его предоставления;

– в ряде случаев субъектам, которым предоставлены участки из государственной собственности, временно запрещается их отчуждение. Так, негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь запрещается отчуждение участков, предоставленных им в частную собственность для строительства капитальных строений, до получения документов на эти строения, за исключением отчуждения участков исполкомам. Граждане, получившие участки как состоящие на учете нуждающихся, до истечения 8 лет не вправе отчуждать участки и дома за исключением отчуждения исполкомам. В пригородных зонах г. Минска и областных центров запрещаются отчуждение участков, предоставленных для коллективного садоводства в частную собственность, и передача их в аренду, до

истечения 5 лет со дня госрегистрации, за исключением отчуждения участков исполкомам;

– предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, расположенных в пригородных зонах г. Минска, областных центров и городов областного подчинения, может осуществляться лишь в случаях, если размещение таких участков предусмотрено генеральными планами населенных пунктов;

– при предоставлении земельных участков не допускаются: раздел участков, предоставленных для строительства и обслуживания жилых домов (за исключением случаев, связанных с разделом этих домов); изменение целевого назначения земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, а также участков, предоставленных для строительства капитальных строений, – до завершения их строительства.

Изъятие и предоставление земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории и виды при их изъятии и предоставлении производятся областными и Минским городским исполнительными комитетами, и допускаются для размещения объектов недвижимого имущества в случаях, когда такое размещение предусмотрено решениями Президента Республики Беларусь, Совета Министров Республики Беларусь или программами, утвержденными ими; градостроительными проектами, генеральными планами населенных пунктов и градостроительными проектами детального планирования – в населенных пунктах; схемами землеустройства районов, проектами внутрихозяйственного землеустройства с учетом государственной схемы комплексной территориальной организации Республики Беларусь, схем территориальной организации областей – вне населенных пунктов. Изъятие и предоставление таких участков допускается также в исключительных случаях для размещения объектов недвижимого имущества; добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина; в иных случаях, предусмотренных законами или решениями Президента Республики Беларусь.

Для земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) предусмотрен усложненный порядок принятия решений об изъятии и предоставлении и о переводе в другие категории. Такие решения принимаются областными исполнительными комитетами только при условии согласования с Президентом Республики Беларусь места размещения таких земельных участков. Согласования места размещения таких земельных участков с Президентом Республики Беларусь не требуется в случаях их изъятия и предоставления для строительства и обслуживания подземных линейных сооружений; реконструкции линейных сооружений, включая железные и автомобильные дороги, и строительства объектов, связанных с их реконструкцией, осуществляемых в границах охранных зон этих сооружений; обустройства

эксплуатационных скважин в целях добычи углеводородного сырья и объектов, связанных с их обслуживанием; строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества в границах свободных экономических зон; строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также благоустройства прилегающей к ним территории в населенных пунктах, которым придан статус города-спутника, при наличии утвержденных в установленном порядке генеральных планов таких населенных пунктов; расширения на высоту древесно-кустарниковой растительности просек воздушных линий электропередачи; иных целей, определенных Президентом Республики Беларусь.

При **изъятии земельных участков для государственных нужд** прекращаются права землепользователей, и исполкомы могут предоставить данные участки другим субъектам для использования в соответствии с земельным законодательством. Согласно ст. 1 КоЗ изъятие земельных участков для государственных нужд осуществляется в целях:

- обеспечения национальной безопасности,
- охраны окружающей среды и историко-культурного наследия,
- размещения и обслуживания объектов социальной, производственной, транспортной, инженерной и оборонной инфраструктуры,
- разработки месторождений полезных ископаемых,
- реализации международных договоров Республики Беларусь, инвестиционных, концессионных договоров,
- реализации государственной схемы комплексной территориальной организации РБ, схем комплексной территориальной организации областей, градостроительных проектов, генеральных планов населенных пунктов, градостроительных проектов детального планирования, схем землеустройства районов,
- для размещения объектов недвижимого имущества, строительство которых предусмотрено решениями Президента, Совета Министров либо программами, утвержденными Президентом или Советом Министров Республики Беларусь.

1.9. Порядок изъятия и предоставления земельных участков

Процедура изъятия и предоставления земельных участков в процессуальном отношении включает три стадии:

- стадия предварительного согласования места размещения земельного участка для строительства объекта;
- стадия разработки проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности и принятие на его основе решения об изъятии и предоставлении данного участка;
- стадия государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него.

В ряде случаев земельные участки предоставляются, минуя стадию предварительного согласования, если это согласуется с определенными документами территориального планирования:

- в случае размещения участка в границах сельского населенного пункта и поселка городского типа – генеральным планом населенного пункта;
- участка в границах города – градостроительным проектом детального планирования;
- участка за пределами населенного пункта – схемой землеустройства административного района;
- участка в садоводческом товариществе, в дачном кооперативе – проектом застройки территории садоводческого товарищества, дачного кооператива;
- участка в границах СЭЗ, специального туристско-рекреационного парка – их генеральным планом.

Также без предварительного согласования места размещения предоставляются следующие земельные участки: включенные в перечни свободных (незанятых) земельных участков; предоставляемые гражданам Республики Беларусь; предоставляемые юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства и обслуживания жилых домов, объектов инфраструктуры и строительства объектов (за исключением мест добычи полезных ископаемых открытым способом), для ведения лесного, сельского хозяйства, для обслуживания линейных сооружений в границах их охранных зон; резидентам СЭЗ для строительства и обслуживания объектов недвижимого имущества; органам пограничной службы для строительства и обслуживания инженерно-технических сооружений; для строительства и обслуживания объектов Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень".

Предварительное согласование места размещения участка проводится исполкомами базового уровня. Процедура предоставления земельного участка начинается с подачи лицом, заинтересованным в предоставлении, заявления, в котором указывается предполагаемые цель использования участка, место размещения и размеры, вещное право, источники финансирования и др.

Местный исполнительный комитет рассматривает заявление, подготавливает градостроительный паспорт намечаемого участка, создает комиссию по выбору места размещения земельного участка.

Подготовку необходимой земельно-кадастровой документации осуществляет организация по землеустройству на основании договора подряда, заключаемого с заинтересованным лицом. В состав документации включаются документы о составе и качестве земель участка, ориентировочные суммы убытков и потерь; копия земельно-кадастрового плана с выбранным вариантом границ; заключения органов и организаций, с которыми проводится согласование места размещения земельного участка.

Результаты работы комиссии оформляются актом выбора места размещения земельного участка, в котором указываются наиболее целесообразный вариант размещения участка, состав и качество земель, наличие сервитутов и ограниче-

ний, целесообразность предоставления данного участка с точки зрения комплексного развития территории и оценки воздействия на окружающую среду. К акту выбора места размещения земельного участка прилагается копия земельного кадастрового плана с границами выбранного участка, а также земельного участка, который будет улучшаться снимаемым плодородным слоем почвы.

Если решение об изъятии и предоставлении земельного участка входит в компетенцию областного исполкома, акт выбора места размещения участка, утвержденный председателем районного (городского) исполкома, вместе с материалами предварительного согласования представляется на согласование председателю областного исполкома.

В случае, связанном с необходимостью изъятия участка из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда (природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесов) для целей, не связанных с назначением этих земель, областной исполком отправляет документы на согласование Президенту Республики Беларусь.

Утвержденный акт выбора места размещения участка является основанием для проведения проектно-изыскательских работ.

Разработка проекта отвода с установлением границ участка на местности и принятие исполкомом решения об изъятии и предоставлении участка. В проекте отвода уточняются размеры и границы предоставляемого участка с учетом требований рационального использования смежных земель, наличие ограничений прав на участок, фактические суммы убытков и потерь. Установление границ на местности производится организацией по землеустройству в присутствии лица, которому предоставлен участок; землепользователя, у которого участок изымается, и при необходимости – смежных землепользователей. Границы предоставленного участка, установленные на местности, закрепляются межевыми знаками.

Решение об изъятии и предоставлении земельного участка принимается исполнительным комитетом на основании разработанного проекта отвода.

Государственная регистрация создания земельного участка и возникновения прав, ограничений прав на него. Зарегистрированные документы передаются на хранение в землеустроительную службу по месту нахождения участка; землепользователю выдается свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации земельного участка и прав на него.

Государственная регистрация участка и прав на него не предусмотрена в случаях предоставления участков гражданам Республики Беларусь на праве временного пользования для установки временных индивидуальных гаражей, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных. Использование таких участков осуществляется на основании решения о предоставлении земельного участка, принятого исполкомом. Срок временного пользования участком при необходимости может быть продлен исполнительным комитетом на основании землеустроительного дела о предоставлении участка.

В случаях аукционного предоставления земельных участков предусмотрен порядок формирования земельного участка для проведения аукциона местным исполнительным комитетом.

1.10. Защита прав землепользователей. Плата за землю

Защита прав землепользователей является одним из принципов земельных правоотношений. Нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с КоЗ и иными актами законодательства. Земельным законодательством предусмотрены следующие способы защиты прав землепользователей:

- гарантии, предоставляемые землепользователям при изъятии у них земельных участков для государственных нужд;
- гарантии, предоставляемые землепользователям при изменении границ административно-территориальных и территориальных единиц;
- возмещение землепользователям убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельных сервитутов;
- возможность обжаловать решения государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, в том числе решения об отказе в предоставлении земельных участков, должностных лиц, осуществляющих государственный контроль, в вышестоящих государственных органах или суде;
- возможность участвовать в рассмотрении вопросов, связанных с принятием государственными органами решений об изъятии и предоставлении, изменении целевого назначения земельных участков, установлением и прекращением ограничений (обременений) прав на земельные участки;
- возврат самовольно занятого другим лицом земельного участка законному владельцу.

При изъятии участков у землепользователей для государственных нужд предусмотрены гарантии в виде возмещения правомерных убытков, выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, предоставления взамен изъятых равноценного земельного участка (ст.73 КоЗ).

Правомерные убытки включают имущественные затраты, а для частных собственников – еще и стоимость земельных участков, которая возмещается в порядке выкупа. Выкуп участка производится по его кадастровой стоимости. Выкуп участка не производится в случае, если по волеизъявлению собственника, взамен изымаемого, ему предоставляется равноценный участок. Возможность предоставления такого участка зависит от местных условий и особенностей, в том числе обусловленных градостроительными проектами, генеральными планами населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов.

Согласно ст. 75 КоЗ землепользователям возмещаются убытки, причиняемые изъятием или временным занятием земельных участков; сносом расположенных на участках объектов недвижимого имущества; установлением ограничений прав на участки, в том числе земельных сервитутов. Возмещение убытков

землепользователям производится в полном объеме, включая реальный ущерб и упущенную выгоду.

Самовольно занятый земельный участок возвращается законному владельцу без возмещения затрат лицу, незаконно использовавшему участок. За счет этого лица в установленный срок участок должен быть приведен в пригодное для использования по целевому назначению состояние, а также снесены возведенные на нем строения.

Возмещение потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства является одной из мер, обеспечивающих сохранение количественных и качественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения и земель лесного фонда страны, которые используются как средства производства. Возмещению подлежат потери, связанные с изъятием участков сельскохозяйственных и лесохозяйственных земель для использования в целях, не связанных с ведением сельского и лесного хозяйства; со строительством подземных линейных сооружений без изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства возмещаются государству лицами, которым предоставляются изымаемые участки либо разрешается строительство линейных сооружений. Потери возмещаются независимо от возмещения убытков землепользователям.

Средства, поступающие от возмещения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, используются для освоения земель, не используемых в сельском хозяйстве, сохранения и повышения плодородия почв и иных полезных свойств земель, для землеустройства, а также для осуществления комплекса мероприятий, направленных на охрану, защиту и воспроизводство лесов.

Потери сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства не подлежат возмещению при изъятии земель для целей, имеющих значение для развития населенных пунктов, объектов инфраструктуры, особо охраняемых территорий, в том числе для строительства жилых домов, социальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; добычи сапропелей и торфа на удобрение и топливо; ведения коллективного садоводства и дачного строительства; создания ООПТ, водохранилищ; для строительства объектов придорожного сервиса; для реализации инвестиционных проектов.

Размеры потерь определяют организации по землеустройству на основании установленных нормативов с поправочными коэффициентами, которые учитывают месторасположение участков, качество почв, интенсивность с/х производства, степень мелиоративного обустройства; защитные, водоохранные и другие природоохранные функции лесов.

Плата за предоставление земельных участков и права заключения договоров аренды участков, находящихся в государственной собственности. В частную собственность граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь земельные участки предоставляются по кадастровой стоимости. В случае аукционного предоставления участков их стоимость определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой

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

Плата за предоставляемые в частную собственность земельные участки не взимается, если предоставляются равноценные участки взамен изымаемых, если участки для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном доме предоставляются гражданам Республики Беларусь – членам многодетных семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Плата за право заключения договоров аренды участков, находящихся в государственной собственности, определяется на основании их кадастровой стоимости. Если участок предоставляется по результатам аукциона на право заключения договоров аренды, то плата не может быть ниже начальной цены аукциона, определенной на основании кадастровой стоимости участка с применением коэффициентов в зависимости от срока аренды. Предусмотрены случаи, когда плата за право заключения договоров аренды земельных участков не взимается (ст. 31-1 КоЗ).

Плата за пользование земельными участками. Формами платы за пользование земельными участками являются земельный налог и арендная плата. Земельный налог уплачивается за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании. Арендная плата уплачивается за пользование земельными участками, находящимися в аренде. Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяется договором аренды земельного участка.

Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие правами на земельные участки. Не признаются плательщиками земельного налога бюджетные организации.

Объектами налогообложения земельным налогом признаются участки, находящиеся в собственности, пожизненном наследуемом владении или временном пользовании физических лиц; находящиеся в собственности, постоянном или временном пользовании организаций; предоставленные во временное пользование и своевременно не возвращенные, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению.

Объектами налогообложения земельным налогом не признаются: земли общего пользования населенных пунктов; лесного фонда (за исключением сельскохозяйственных земель и земель, занятых зданиями, сооружениями); водного фонда (за исключением сельскохозяйственных земель, земель, на которых осуществляется предпринимательская деятельность, земель, занятых зданиями, сооружениями); запаса; участки общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов.

Ряд земель, земельных участков освобождается от уплаты земельного налога: земельная полоса вдоль Государственной границы Республики Беларусь; участки, занятые материальными историко-культурными ценностями;

земли заповедников, национальных парков (кроме сельскохозяйственных земель); участки, занятые автомобильными и железными дорогами общего пользования; сельскохозяйственные земли, подвергшиеся радиоактивному загрязнению; земельные участки религиозных организаций, объединений инвалидов; земельные участки, предоставленные физическим лицам льготных категорий.

Налоговая база земельного налога определяется в размере кадастровой стоимости земельного участка. Налоговая база земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения определяется по площади и баллу кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций.

Для земель, входящих в состав земель лесного фонда: ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли соответствуют ставкам на сельскохозяйственные земли с/х назначения; ставки земельного налога на участки, занятые зданиями, устанавливаются в порядке, определенном для производственной зоны.

Ставки земельного налога установлены комбинированные: сумма налога является фиксированной или определяется в процентах от кадастровой стоимости участка. Фиксированная сумма уплачивается, если кадастровая стоимость земельного участка ниже пороговой стоимости. В остальных случаях уплачивается процент от кадастровой стоимости участка, который зависит от функционального использования участка (согласно оценочной зоне). Установлены следующие виды оценочных зон: общественно-деловая, жилая многоквартирная, жилая усадебная, производственная, рекреационная.

На земельные участки, предоставленные во временное пользование и временно не возвращенные, самовольно занятые, используемые не по целевому назначению, применяются ставки земельного налога, увеличенные на коэффициент 10. Уплата земельного налога не узаконивает самовольно занятый участок. Местные Советы депутатов имеют право увеличивать (уменьшать), но не более чем в 2 раза ставки земельного налога отдельным категориям плательщиков.

Порядок взимания арендной платы за участки, находящиеся в государственной собственности, устанавливается Президентом Республики Беларусь. Размер арендной платы определяется исполнительными комитетами, администрациями СЭЗ при предоставлении земельного участка в аренду, продлении срока аренды участка.

Размер ежегодной арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности, рассчитывается исходя из кадастровой стоимости участка с применением коэффициентов, которые зависят функционального использования земельного участка. Арендная плата не взимается за участки, предоставленные бюджетным организациям, для размещения недвижимых историко-культурных ценностей, для размещения заповедников, национальных парков (кроме сельскохозяйственных земель), общего пользования садоводческих товариществ, дачных кооперативов, сельскохозяйственных земель, подвергши-

еся радиоактивному загрязнению, для строительства и обслуживания многоквартирных жилых домов, гаражей, автомобильных стоянок, предоставленные лицам льготных категорий. Арендная плата за участки, используемые не по целевому назначению, не используемые в течение установленного срока, взимается в 10-кратном размере. Местным исполнительным комитетам предоставлено право освобождать граждан, не являющихся предпринимателями, от арендной платы, увеличивать (уменьшать) не более чем в 2 раза размер ежегодной арендной платы.

1.11. Ответственность за нарушение земельного законодательства. Земельные споры

Земельное правонарушение – это противоправное деяние, нарушающее нормы земельного законодательства. Противоправный характер деяния позволяет говорить о причинении вреда публичным или частным интересам участников земельных отношений. Такое правонарушение является основанием для мер юридической ответственности, предусмотренных законодательством.

Для лиц, виновных в нарушении земельного законодательства, предусмотрены виды юридической ответственности: уголовная, административная, гражданско-правовая, дисциплинарная, а также земельно-правовые меры воздействия, предусмотренные земельным законодательством.

Уголовная ответственность наступает за правонарушения, которые имеют высокую общественную опасность и относятся к преступлениям, посягающим на отношения по использованию и охране земель. К подобным деяниям относятся уничтожение плодородного слоя почвы; невыполнение правил рекультивации земель; загрязнение земель химическими веществами, отходами, сточными водами, вредными организмами; иное незаконное повреждение земель; самовольное занятие земельного участка. Уголовная ответственность за земельные правонарушения в большинстве случаев наступает лишь после административного взыскания за такое же деяние.

Административная ответственность наступает за нарушения земельного законодательства, которые по характеру и степени общественной опасности не могут быть отнесены к преступлениям. Такие правонарушения связаны с ненадлежащим использованием и охраной земель: не использование земель в течение установленного срока, невыполнение мероприятий по улучшению земель и охране почв, нецелевое использование земель; порчу, загрязнение земель; несвоевременный возврат временно занимаемых земель; самовольное отступление от проектов внутрихозяйственного землеустройства; искажение сведений государственной регистрации и учета земель должностными лицами. Протокол об административном земельном правонарушении составляется должностными лицами, на которых возложено осуществление государственного контроля за использованием и охраной земель.

Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения заключается в применении мер имущественного характера. Основным условием наступления такой ответственности является нанесение имущественного вреда.

Для защиты и восстановления нарушенных земельных прав применяются способы защиты, предусмотренные гражданским законодательством.

Дисциплинарная ответственность за нарушение земельного законодательства наступает за нарушения трудовой дисциплины и регламентируется Трудовым кодексом Республики Беларусь. Меры воздействия к нарушителям применяются руководителями предприятий.

Земельно-правовые меры воздействия за нарушение земельного законодательства не касаются личности или имущества правонарушителя и направлены на восстановление нарушенного земельного правопорядка. В качестве земельно-правовых мер воздействия на нарушителей земельным законодательством предусмотрены принудительное изъятие участков в связи с нарушением правил использования и охраны земель и возврат самовольно занятых участков законному владельцу. Принудительное изъятие участка у землепользователя предусмотрено за неправомерные деяния, которые являются основаниями прекращения прав на землю (ст. 60 КоЗ).

Разрешение земельных споров является одной из функций государственного управления землями. Сторонами, участвующими в земельном споре, исходя из прав и обязанностей по использованию и охране земель могут выступать землепользователи, обладающие правами на земельные участки; государственные органы, осуществляющие регулирование и управление в области использования и охраны земель; иные лица.

Земельное законодательство предусматривает административный или судебный порядок разрешения земельных споров по выбору заинтересованного лица. При этом исполнительными комитетами могут рассматриваться только те земельные споры, которые не отнесены к исключительной компетенции судебных органов. Только в судебном порядке рассматриваются споры, связанные с правом частной собственности и наследованием участков; между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения в общей собственности; споры, связанные с возмещением убытков.

1.12. Правовая охрана земель

Охрана земель – это система мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель, восстановление деградированных земель. Принцип охраны земель и улучшения их полезных свойств является одним из основных принципов земельных отношений. Элементы правовой охраны земель присутствуют в правовых нормах и принципах, касающихся установления прав и обязанностей землепользователей; приоритета использования сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель; установления ограничений прав на земельные участки; мониторинга земель; ведения государственного земельного кадастра; государственного контроля за использованием и охраной земель; ответственности за нарушение земельного законодательства.

Правовые механизмы охраны земель направлены на предотвращение деградации земель путем стимулирования природоохранных технологий; применения экономических мер стимулирования землепользователей (увеличение (снижение) платы за землю, взимание штрафов и др.); контроля за состоянием земель.

Согласно ст. 89 КоЗ землепользователи должны осуществлять в границах предоставленных им участков следующие мероприятия по охране земель:

- благоустраивать и эффективно использовать землю;
- 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.

Ст. 89 КоЗ закрепляет перечень землеустроительной и проектной документации и технических нормативных правовых актов, которые должны содержать мероприятия по охране земель. тех документов, в которых должны содержаться мероприятия по охране земель. Мероприятия по охране земель должны включаться:

- в региональные схемы использования и охраны земельных ресурсов, схемы землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования, проекты внутрихозяйственного и межхозяйственного землеустройства и иную землеустроительную документацию;
- в проектную документацию на размещение, строительство, реконструкцию, эксплуатацию, консервацию и снос объектов промышленности, транспорта, связи, обороны, коммунального, лесного, водного и сельского хозяйства, а также иных объектов, оказывающих воздействие на землю;
- в проектную документацию по мелиорации земель;
- в технические нормативные правовые акты, устанавливающие технические требования к технологическим процессам, непосредственно связанным с использованием земель в хозяйственной и иной деятельности.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели, хозяйственная деятельность которых непосредственно связана с использованием земель или вредным воздействием на них, должны составлять планы мероприятий по охране земель, которые согласовываются с территориальными органами Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь. Планы

должны содержать сведения о гарантированных объемах и источниках финансирования мероприятий по охране земель. Финансирование мероприятий по охране земель осуществляется за счет собственных средств землепользователей, средств республиканского и местных бюджетов, направляемых на эти цели в соответствии с законодательством, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Охрана земель предполагает использование участков такими способами и приемами, при которых не наступает ухудшение состояния земель. Не эффективно используемыми землями считаются: сельскохозяйственные земли с фактическим уровнем урожайности (продуктивности луговых земель) за 5-летний период ниже нормативного показателя; сельскохозяйственные земли, на которых происходит снижение плодородия почв (уменьшение содержания гумуса, фосфора, повышение кислотности и т. д.), развитие эрозии; земли лесного фонда, занятые малоценными лесными породами; земельные участки населенных пунктов, использование которых не соответствует градостроительным проектам, нормативным показателям застройки, нормам отвода и другие. Участки сельскохозяйственных земель, которые в случае изменения их целевого назначения, характера использования или иного изменения могут использоваться более эффективно, включаются в фонд перераспределения земель (ст. 9 КоЗ).

Лица, выполняющие работы по разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ, обязаны проводить рекультивацию земельных участков, т.е. приводить их в состояние, пригодное для последующего целевого использования, оговоренное условиями предоставления.

При производстве работ, связанных с нарушением земель устанавливается целесообразность снятия плодородного слоя почвы. Условия снятия, использования и сохранения плодородного слоя почвы определяются при предварительном согласовании места размещения земельного участка, разработке проекта отвода земельного участка и указываются в решении об изъятии и предоставлении земельного участка. К документам прилагается копия земельно-кадастрового плана участка, который предполагается улучшить снимаемым плодородным слоем почвы.

Мелиоративные мероприятия осуществляются для улучшения состояния земель. Закон Республики Беларусь «О мелиорации земель» определяет правовые основы мелиорации земель и направлен на создание оптимальных для растений режимов почв и эффективное использование мелиоративных систем и гидротехнических сооружений. Определены типы и виды мелиорации земель. Гидротехническая мелиорация включает комплекс мероприятий по регулированию водного режима переувлажненных либо засушливых земель посредством регулирования водного стока. Агролесомелиорация включает комплекс лесохозяйственных мероприятий для защиты почв от эрозии, мелиоративных систем от вредного воздействия в том числе путем защитных лесонасаждений. Культуртехническая мелиорация направлена на устранение неустроенности территории. Хи-

мическая мелиорация включает мероприятия по улучшению химических и физических свойств почв путем внесения минеральных удобрений, известкования почв.

Закон о мелиорации регламентирует ограничения и запреты на хозяйственную и иную деятельность на мелиорированных землях. Осуществление хозяйственной деятельности, размещение и строительство зданий и сооружений на мелиорируемых землях не должны ухудшать режимы почв, препятствовать эксплуатации мелиоративных систем. Определены территории, на которых проведение мелиорации земель запрещено или ограничено: на территории заповедников и национальных парков; в местах заготовки дикорастущих ягод, лекарственных растений; в природоохранных, рекреационно-оздоровительных и защитных лесах, на особо защитных участках лесов; на путях миграции диких животных; на естественных водоемах, в местах разгрузки ключей и родников, в истоках и устьях водотоков и др.

Одним из механизмов охраны земель является возмещение вреда от деградации земель. Под деградацией земель (включая почвы) понимается снижение их качества в результате вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

Причинение вреда окружающей среде может быть выявлено: при осуществлении государственного контроля; при проведении мониторинга окружающей среды; по сообщениям юридических лиц и граждан. Вред окружающей среде считается причиненным, если установлена деградация земель в результате их загрязнения, размещения отходов вне санкционированных мест, водной, ветровой эрозии, выгорания осушенных торфяников, зарастания пашни, подтопления, ухудшения культуртехнического состояния сельскохозяйственных земель.

1.13. Правовой режим земель. Земли сельскохозяйственного назначения

Как объект земельных правоотношений земля определяется законодательством Республики Беларусь как земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности (ст.1 КоЗ).

Правовые институты категорий земель, объединенные в особенную часть земельного права, развиваются как комплексные образования. Категория земель – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Земли Республики Беларусь делятся на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов; земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» называет землю частью природного объекта, одним из объектов отношений в области охраны окружающей среды.

Земля как объект правоотношений может рассматриваться также как элемент территории, на которой осуществляется человеческая деятельность. Выделяются территории:

✓ *градостроительного развития* (Закон Республики Беларусь «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь») где земля является составной частью среды обитания, формируемой в результате градостроительной деятельности.

✓ *особо охраняемые природные территории* (ООПТ) – часть территории Республики Беларусь с ценными природными комплексами и объектами, в отношении которой установлен особый режим охраны и использования (Закон Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях»). Земли, образующие ООПТ, состоят из земель природоохранного назначения и земель иных категорий.

✓ *территории экологического бедствия* (Закон Республики Беларусь «О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на ЧАЭС»). В составе территории радиоактивного загрязнения одним из компонентов являются радиационно-опасные земли. Земельные отношения на территории радиоактивного загрязнения регулируются законодательством об охране и использовании земель.

В пределах территорий выполняется территориальное зонирование, которое определяет параметры и виды использования земельных участков в выделяемых зонах.

Градостроительное зонирование регулирует порядок использования земель населенных пунктов, пригородной и зеленой зон городов.

На территориях ООПТ устанавливаются функциональные зоны с соответствующим режимом использования с учетом их природоохранной, оздоровительной, научной, рекреационной, историко-культурной и иных ценностей. На территориях, прилегающих к заповеднику, национальному парку, предусмотрено установление охранной зоны для предотвращения или смягчения вредных воздействий на природные комплексы и объекты ООПТ.

Права и обязанности субъектов земельных отношений дифференцируются применительно к особенностям функциональных зон. На землепользователей могут возлагаться дополнительные обязанности по предотвращению вредного воздействия на окружающую среду, устанавливаться ограничения землепользования.

Территория радиоактивного загрязнения в зависимости от плотности загрязнения почв радионуклидами и степени воздействия радиации на население подразделяется на зоны: отчуждения; первоочередного отселения; последующего отселения; с правом на отселение; проживания с периодическим радиационным контролем. Для каждой из установленных зон определены особенности землепользования.

Результатом рассмотрения земель как составной части территорий является определение земель со специальным режимом охраны, на которых могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. Согласно ст. 18 КоЗ ограничения (обременения) прав могут устанавливаться на земельные участки, расположенные:

- на территории заказников и памятников природы, объявленных без изъятия земельных участков у землепользователей;
- на природных территориях, подлежащих специальной охране;
- на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению;
- в охранных зонах объектов военного назначения;
- в охранных зонах объектов инженерной инфраструктуры;
- в зонах охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей;
- в придорожных полосах (контролируемых зонах) автомобильных, железных дорог, а также в охранных зонах иных транспортных коммуникаций;
- в границах ботанических и дендрологических садов, их охранных зон;
- в охранных зонах вокруг стационарных пунктов государственной сети гидрометеорологических наблюдений;
- в охранных зонах геодезических пунктов;
- в пределах территорий перспективного развития населенных пунктов;
- на иных территориях в соответствии с законодательными актами.

К землям сельскохозяйственного назначения относятся участки, включающие сельскохозяйственные и иные земли, предоставленные для ведения сельского хозяйства (ст. 6 КоЗ). Земли данной категории рассматриваются как средство сельскохозяйственного производства.

Основу земель сельскохозяйственного назначения составляют сельскохозяйственные виды земель: пахотные, залежные, луговые, земли под постоянными культурами – земли, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Несельскохозяйственные виды земель, которые входят в состав земель сельскохозяйственного назначения, объединяют участки, предназначенные для обслуживания сельскохозяйственного производства, размещения объектов внутрихозяйственного строительства.

Участки земель сельскохозяйственного назначения предоставляются:

- сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям – для ведения сельского хозяйства, ведения подсобного сельского хозяйства;
- научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;
- гражданам Республики Беларусь, иностранным гражданам и лицам без гражданства – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

К сельскохозяйственным организациям относятся юридические лица, основным видом деятельности которых является выращивание и переработка сельскохозяйственной продукции, выручка от реализации которой составляет не ме-

нее 50 % от общей суммы выручки организации. Земельные участки сельскохозяйственным организациям предоставляются районными исполнительными комитетами, в пределах городов – городскими исполнительными комитетами.

Крестьянским (фермерским) хозяйством признается коммерческая организация, созданная одним гражданином (членами одной семьи), внесшим имущественный вклад, для осуществления предпринимательской деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, основанной на его личном трудовом участии и использовании земельного участка, предоставленного для этих целей. Крестьянскому (фермерскому) хозяйству земельный участок предоставляется по выбору:

- в постоянное пользование или аренду – крестьянскому (фермерскому) хозяйству как юридическому лицу;
- в пожизненное наследуемое владение или аренду – главе крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом право пожизненного наследуемого владения предусмотрено только для граждан Республики Беларусь и лиц, к которым оно перешло по наследству.

Земельные участки предоставляются крестьянским (фермерским) хозяйствам либо их главам в первую очередь из фонда перераспределения земель и по возможности единым массивом.

Размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству на праве постоянного пользования или аренды, определяется проектом отвода земельного участка. В случаях предоставления участка главе крестьянского (фермерского) хозяйства – гражданину Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение предусмотрено нормирование размера – не более 100 га сельскохозяйственных земель.

Важной правовым принципом обеспечения эффективного использования и охраны земель данной категории является приоритет сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения. Порядок распределения и перераспределения земель должен предупреждать их необоснованное изъятие из сельскохозяйственного оборота и способствовать сохранению их продуктивных свойств.

Правовая охрана земель сельскохозяйственного назначения предполагает их использование с соблюдением экологических норм. На землепользователей возложены обязанности по организации эффективного земледелия, повышению плодородия почв, внедрению наиболее эффективных систем земледелия, улучшению земель. Они обязаны принимать меры против эрозии почв, заболачивания и засорения земель, осуществлять посадку полезащитных лесонасаждений, не допускать загрязнения почв; очищать сельскохозяйственные земли от камней, древесно-кустарниковой растительности. Критерием эффективности использования пахотных земель является уровень урожайности не ниже нормативного (по кадастровой оценке).

1.14. Правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства

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 (ст. 6 КоЗ). Внешняя граница земель населенных пунктов отделяет их от земель других категорий и одновременно служит административно-территориальной границей населенного пункта.

Государственное управление землями населенных пунктов осуществляют сельские, поселковые, городские исполнительные комитеты, землями садоводческих товариществ и дачного строительства – районные исполнительные комитеты. Обязательным основанием для любой хозяйственной деятельности являются градостроительные проекты, определяющие направления и условия градостроительного развития и использования межселенных территорий, населенных пунктов и их частей.

К проектам общего градостроительного планирования относятся государственная схема комплексной территориальной организации Республики Беларусь; схемы комплексной территориальной организации областей и иных административно-территориальных и территориальных единиц; генеральные планы городов и иных населенных пунктов.

К проектам специального градостроительного планирования относятся схемы, прогнозы, программы и стратегии развития территорий, предусмотренных законодательством, в том числе: системы ООПТ, проекты и схемы социальной, производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры; схемы озелененных территорий общего пользования городов; проекты границ пригородных зон.

К проектам детального градостроительного планирования относятся детальные планы частей населенных пунктов (территориальных зон, кварталов, микрорайонов и других). Утвержденные градостроительные проекты детального планирования являются основанием для выдачи разрешительной документации без предварительного согласования места размещения земельного участка.

Градостроительные проекты разрабатываются государственными органами архитектуры и строительства и до утверждения проходят обязательные государственную экспертизу градостроительных проектов и государственную экологическую экспертизу. Утверждаются проекты государственными исполнительными и распорядительными органами в соответствии с их полномочиями. Так, генеральные планы г. Минска и областных центров утверждаются Президентом Республики Беларусь. Генпланы городов областного подчинения утверждаются Советом Министров Республики Беларусь. Областные исполнительные комитеты утверждают генеральные планы городов районного подчинения и проекты детального планирования, составной частью которых могут являться градостроительные проекты специального планирования.

Земли населенных пунктов являются территориальным базисом размещения всех объектов застройки и благоустройства территории. Изъятие и предоставление земельных участков осуществляется в соответствии с функциональным зонированием территории населенных пунктов согласно утвержденным градостроительным проектам.

Земли общего пользования населенных пунктов предназначены для размещения коммунальных сооружений и устройств, и участки могут предоставляться на праве постоянного (временного) пользования специализированным коммунальным предприятиям (по озеленению, удалению отходов и др.). Земли, занятые городскими лесами, относятся к землям лесного фонда. Правовой режим городских лесов устанавливает лесное законодательство, а порядок пользования землями, занятыми лесами, определяется городскими исполнительными комитетами.

На землепользователей в городах возлагается ряд дополнительных обязанностей. Они должны проводить необходимые работы по благоустройству и озеленению участков, сохранению зеленых насаждений.

Правовой режим земель пригородной зоны достаточно сложен. Предусмотрен порядок взаимных согласований решений исполнительного комитета города и решений районных, городских, сельских, поселковых исполкомов пригородной зоны. Так, специальные проекты развития пригородных зон дополняют генеральный план города и подлежат согласованию с Госкомимущества и районными исполнительными комитетами, к чьей компетенции относится управление землями. Предусмотрен и обратный порядок согласования решений исполкомов – любая застройка участков пригородной зоны осуществляется на основе предварительного согласования с органами архитектуры и градостроительства городского исполнительного комитета.

Ландшафтно-рекреационные территории населенных пунктов и пригородных зон предназначены для организации рекреационной деятельности и улучшения состояния окружающей среды. Они формируют природный каркас поселения в виде единой системы открытых и озелененных пространств, который включает: озелененные территории населенных пунктов; рекреационные территории пригородных зон; особо охраняемые природные территории. Формирование ландшафтно-рекреационных территорий ведется с учетом планировочной структуры населенных пунктов и пригородных зон.

Землями зеленой зоны называются земли пригородной зоны, занятые лесами, лесопарками и другими зелеными насаждениями, выполняющими защитные, санитарно-гигиенические и оздоровительные функции. На них не допускается возведение строений и сооружений, не совместимых с защитными, санитарно-гигиеническими, оздоровительными функциями и целями организации отдыха населения. Площадь лесов и лесопарков зеленой зоны населенных пунктов рассчитывается с учетом численности населения городов. Лесное хозяйство на землях зеленых зон ведется лесхозами по согласованию с городскими исполнительными комитетами.

В состав земель категории входят и земли садоводческих товариществ и дачных кооперативов. Земельные участки для коллективного садоводства и дачного строительства предоставляются по решению районных исполнительных комитетов. Земельные участки предоставляются садоводческим товариществам, дачным кооперативам, гражданам в административном порядке. Однако на территории пригородной зоны г. Минска незанятые участки садоводческих товариществ, дачных кооперативов предоставляются гражданам по результатам аукционов.

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

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.

Правовой режим земель категории характеризуется специальными целями их использования. Субъектами прав на земельные участки являются, в основном, юридические лица. Размеры участков определяются в соответствии с проектами отвода, которые опираются на утвержденные нормы – для объектов, имеющие типовые технические характеристики. При отсутствии типовых норм основанием для определения размера участка служит проектная документация на строительство объекта.

Большинство нормативных правовых актов, регулирующих деятельность на землях категории, являются ведомственными. В них, а также в Законе Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» оговорены дополнительные обязанности субъектов по охране окружающей среды: озеленение территорий санитарно-защитных зон; предупреждение загрязнения среды; рекультивация земель после проведения работ, связанных с нарушением почвенного покрова, предотвращение отрицательного воздействия на земли смежных участков.

Важным признаком земель категории являются ограничения правового режима, устанавливаемые на смежных участках в связи с воздействием на среду или с необходимостью защиты объектов от внешнего воздействия. Для этого на смежных землях устанавливаются охранные, санитарно-защитные и др. зоны с особыми условиями землепользования.

Законодательство устанавливает экологические требования к землям промышленности. Не допускается размещение промышленных объектов на площадях залегания полезных ископаемых; в первом поясе зоны санитарной охраны водных источников и курортов; в зеленой зоне городов; на участках, загрязненных радионуклидами. Негативное воздействие объектов промышленности на окружающую среду требует установления на смежных земельных участках санитарно-защитных зон.

Земли транспорта находятся в управлении транспортных ведомств. Земельные участки предоставляются предприятиям транспорта в постоянное пользование, во временное пользование и на условиях аренды.

Железнодорожному транспорту предоставляются в постоянное пользование земли в пределах полосы отвода, а также необходимые для эксплуатации железных дорог участки: под карьеры, водозаборные сооружения, питомники, насосные станции, другие сооружения. На землях, подверженных оползням, обвалам, размывам и другим опасным воздействиям природного характера, устанавливаются охранные зоны. К таким землям относятся: участки, необходимые для обеспечения сохранности и устойчивости железнодорожных сооружений; прилегающие к железным дорогам участки леса шириной по 100 м в каждую сторону, в пределах которых не допускаются рубки; участки земель, необходимые для развития железной дороги.

Землями автомобильного транспорта признаются участки, занятые автомобильными дорогами, непосредственно примыкающими к ним строениями и сооружениями, площадками для стоянки, защитными лесонасаждениями и другими объектами по обслуживанию дорожного хозяйства. В пределах полосы отвода без разрешения владельцев автодорог запрещаются прокладка коммуникаций, размещение сооружений для контроля за дорожным движением и др. Придорожные полосы (контролируемые зоны) включают участки шириной до 100 м в обе стороны от оси автомобильной дороги, в населенных пунктах – до границы существующей застройки.

К землям воздушного транспорта относятся участки, занятые аэропортами и аэродромами, авиаремонтными заводами и др. Местность вокруг аэродрома (приаэродромная территория), имеет особый режим использования. Она включает зону контроля и учета объектов и препятствий, прилегающую к аэродрому, а также зону экологической безопасности. Их размеры устанавливаются авиационными правилами. Проектирование и строительство объектов в пределах приаэродромной территории должны осуществляться по согласованию с собственником аэродрома. При этом учитываются безопасность полетов и возможные негативные воздействия на здоровье людей. Размещение зданий, линий связи и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов или создавать помехи в работе радиотехнических средств, должно согласовываться с собственниками аэродрома.

К землям трубопроводного транспорта относятся участки, занятые наземными и надземными магистральными трубопроводами и их сооружениями. Земли трубопроводного транспорта состоят из полосы отвода и земель, обслуживающих трубопроводный транспорт. С целью обеспечения эксплуатации вдоль трассы устанавливаются охранные зоны – до 50–100 м от оси трубопровода с каждой стороны. Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся с предварительным уведомлением предприятий трубопроводного транспорта.

Землями внутреннего водного транспорта признаются участки, занятые пристанями, объектами, обслуживающими транспорт. Органы речного транспорта кроме права постоянного (временного)пользования на закрепленные за

ними земли, имеют специальные права в отношении береговой полосы судоходных рек, каналов, озер, участки которой им можно использовать для причаливания и ремонта судов, временного складирования грузов, возведения охранных сооружений. Рыболовство на таких участках должно согласовываться с органами, управляющими водным транспортом.

Участки земель связи и энергетики предоставляются в постоянное пользование юридическим лицам для создания опор воздушных линий, наземных сооружений. Для предупреждения повреждений линий связи устанавливаются охранные зоны, создаются просеки в лесных массивах. В пределах охранных зон и просек без письменного согласия эксплуатационных предприятий запрещается осуществлять строительные-монтажные, земляные работы на глубине более 0,3 м, производить посадку деревьев, жечь костры, организовывать стоянки автотранспорта.

Земли для нужд обороны предоставляются для размещения и постоянной деятельности войсковых частей, учреждений, военно-учебных заведений, предприятий и организаций Вооруженных Сил Республики Беларусь, пограничных, внутренних и железнодорожных войск. Земельные участки предоставляются в постоянное (временное) пользование. Воинские подразделения самостоятельно регламентируют использование земель, но контроль над использованием и охраной данных земель осуществляют районные исполнительные комитеты.

1.16. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Ограничения землепользования на землях прибрежных полос и водоохраных зон

К землям природоохранного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения заповедников, национальных парков, заказников. К землям оздоровительного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления, и иные земельные участки, обладающие природными лечебными факторами. К землям рекреационного назначения относятся земельные участки, предоставленные 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 (ст. 6 КоЗ).

Правовые нормы, определяющие режим использования и охраны земель категории, содержатся не только в земельном законодательстве, но и устанавливаются Законом Республики Беларусь «Об охране окружающей среды», Законом Республики Беларусь «Об особо охраняемых природных территориях», Кодексом Республики Беларусь об культуре.

Участки земель природоохранного назначения образуют особо охраняемые территории (ООПТ) наряду с участками земель иных категорий, на которых

устанавливаются ограничения прав землепользователей, обеспечивающие соблюдение режима охраны ООПТ. Основной целью объявления ООПТ является сохранение биологического и ландшафтного разнообразия.

В Законе Республики Беларусь «Об охране окружающей среды» установлено два вида охраны природных территорий: особая и специальная. Особой охране подлежат природные объекты, имеющие особое экологическое, научное или эстетическое значение. К ним относятся заповедники, национальные парки, а также заказники и памятники природы республиканского и местного значения. Специальной охране подлежат природные территории, выделенные в целях сохранения полезных качеств окружающей среды. К территориям специальной охраны относятся:

- курортные зоны, зоны отдыха,
- водоохранные зоны, прибрежные полосы рек и водоемов,
- зоны санитарной охраны месторождений лечебных минеральных вод и лечебных сапропелей и водных объектов,
- водоохранные леса, защитные леса (противоэрозионные леса, защитные полосы лесов вдоль железных и автомобильных дорог),
- санитарно-гигиенические и оздоровительные леса (городские леса, леса зеленых зон вокруг городов, леса первого и второго поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения и леса округов санитарной охраны курортов,
- городские парки,
- охраняемые типичные и редкие природные ландшафты,
- места обитания диких животных и места произрастания дикорастущих растений,
- охранные зоны ООПТ и территорий специальной охраны.

На природных территориях, подлежащих специальной охране, могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности, которые указываются в документах, удостоверяющих права на пользование земельным участком, участком лесного фонда, водным объектом, участком недр, охотничьими или рыболовными угодьями.

Схема ООПТ утверждается Советом Министров Республики Беларусь и должна учитываться при разработке проектов и схем землеустройства, лесоустройства и мелиорации земель, градостроительных проектов и программ социально-экономического развития. Землепользователи, участки которых входят в состав земель, образующих ООПТ и их охранные зоны, обязаны соблюдать установленный режим использования и охраны этих территорий.

Организация заповедника осуществляется по решению Президента Республики Беларусь. При этом ценные природные комплексы и объекты, расположенные в границах заповедника, изымаются из хозяйственного оборота. В границах заповедника участки земель природоохранного назначения предоставлены в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, управляющему заповедником. В заповеднике запрещаются все виды деятельности, за исключением деятельности, направленной на сохранение ценных природных комплексов и объектов; проведение научных исследований и мониторинга

окружающей среды; экологическое просвещение; обеспечение противопожарной безопасности и охраны заповедника. Капитальные строения на территории заповедника могут находиться только в собственности государства.

Национальные парки – это ООПТ, объявленные в целях сохранения ценных природных комплексов и объектов, а также их рационального использования в процессе природоохранной, научной, образовательной, туристической и рекреационной деятельности. В их состав входят земли, предоставленные в постоянное пользование государственному природоохранному учреждению, управляющему национальным парком, а также земли других землепользователей в границах национального парка. Земли населенных пунктов, транспорта, связи, обороны и другие, расположенные в границах парка, не входят в состав земель национального парка, но входят в состав земель его охранной зоны.

На территории национального парка выделяются функциональные зоны: заповедные, предназначенные для сохранения в естественном состоянии ценных природных комплексов; зоны регулируемого использования – для сохранения и восстановления (воспроизводства) ценных природных комплексов и объектов; рекреационные – для туризма, отдыха и оздоровления граждан; хозяйственные – для обеспечения функционирования национального парка. Для каждой из зон установлены запрещенные виды деятельности.

В границах заказников в целях сохранения и восстановления ценных природных комплексов и объектов устанавливается единый или территориально дифференцированный режим специальной охраны с ограничением отдельных видов деятельности. Особенности режима охраны согласовываются с землепользователями, участки которых расположены в границах заказников.

К землям оздоровительного назначения относятся земельные участки, предоставленные для размещения объектов санаторно-курортного лечения и оздоровления или обладающие природными лечебными факторами (минеральные источники, залежи лечебных грязей, климатические и другие условия). В составе земель рекреационного назначения находятся участки, предоставленные для размещения объектов организованного отдыха и туризма. Участки земель оздоровительного и рекреационного назначения предоставляются санаторно-курортным, оздоровительным, туристическим организациям на праве постоянного (временного) пользования либо аренды.

Природные территории в пределах курортных зон, зон отдыха подлежат специальной охране, на них могут устанавливаться ограничения и запреты на осуществление отдельных видов хозяйственной и иной деятельности. В курортных зонах устанавливаются округа санитарной охраны для защиты природных лечебных факторов.

К землям историко-культурного назначения относятся участки, занятые недвижимыми материальными историко-культурными ценностями и археологическими объектами. На землях историко-культурного назначения запрещена любая деятельность, противоречащая их целевому назначению. Запрещаются проведение научно-исследовательских и проектных работ без соответствующего разрешения, Землепользователь участка обязан подписать охранное обязательство,

обеспечивающее сохранность и надлежащие условия использования недвижимой материальной историко-культурной ценности. Для обеспечения охраны среды историко-культурной ценности могут устанавливаться одна или несколько зон охраны: охранный, регулируемой застройки, охраны ландшафта, охраны культурного слоя. Режимом содержания этих зон предусматриваются определенные ограничения или полное запрещение деятельности, которая вредит сохранению и условиям существования ценностей. Границы зон определяются проектом зон охраны, который должен учитываться при разработке градостроительной, землеустроительной и иной проектной документации на данной территории.

Ограничения землепользования на землях прибрежных полос и водоохраных зон. Водоохраные зоны, прибрежные полосы рек и водоемов относятся к территориям, подлежащим специальной охране в целях сохранения полезных качеств окружающей среды. При этом участки не изымаются у землепользователей и продолжают использоваться с соблюдением мер по охране земель.

Водоохраные зоны и прибрежные полосы устанавливаются от береговой линии водоемов и водотоков с учетом существующих природных условий, в том числе рельефа местности, видов земель, в зависимости от классификации поверхностных водных объектов и протяженности рек.

Ширина водоохраных зон совпадает с шириной прибрежных полос для каналов (10 м), ручьев, родников (50 м). В населенных пунктах ширина водоохраных зон и прибрежных полос устанавливается с учетом существующей застройки. Водоохраные зоны и прибрежные полосы не устанавливаются для каналов мелиоративных систем, временных водотоков, прудов-копаней. Минимальная ширина водоохранной зоны для водоемов и малых рек устанавливается 500 м; больших, средних рек – 600 м. Минимальная ширина прибрежной полосы для: водоемов, малых рек устанавливается 50 м; больших, средних рек – 100 м.

Границы водоохраных зон и прибрежных полос обозначаются в схемах землеустройства, градостроительных проектах, государственном градостроительном кадастре, земельно-кадастровой документации, материалах лесоустройства, а также в документах, удостоверяющих права и ограничения прав на земельные участки. На местности указанные границы обозначаются информационными знаками.

В границах водоохраных зон не допускается осуществление следующих видов хозяйственной и иной деятельности:

- применение средств защиты растений и минеральных удобрений с использованием авиации;
- возведение объектов захоронения отходов (за исключением санкционированных мест временного хранения);
- эксплуатация объектов хранения химических средств защиты растений;
- складирование снега с содержанием противоледных реагентов;

– размещение полей орошения, кладбищ, скотомогильников, полей фильтрации (за исключением очистных сооружений с полной биологической очисткой и водозаборных сооружений);

– мойка транспортных и других технических средств.

В границах водоохраных зон допускаются возведение и эксплуатация других объектов при условии мер охраны, предусмотренных проектной документацией. Жилые дома, промышленные, сельскохозяйственные и иные объекты должны быть оснащены централизованной системой канализации, системами дождевой канализации. Животноводческие комплексы должны быть оборудованы устройствами для предотвращения загрязнения вод.

В границах прибрежных полос допускается возведение баз отдыха, санаториев, объектов агроэкотуризма при условии размещения сооружений для очистки сточных вод за пределами прибрежных полос; ведение садоводства, огородничества и пчеловодства на участках граждан, садоводческих товариществ на расстоянии не менее 10 метров от береговой линии.

В границах прибрежных полос действуют дополнительные запреты на осуществление хозяйственной и иной деятельности). Так, на расстоянии до 10 м от береговой линии от не допускается: применение всех видов удобрений; распашка земель; размещение лодочных причалов; сооружений для очистки сточных вод; возведение жилых домов и других зданий; размещение животноводческих ферм, выпас скота. На расстоянии до 5 м от береговой линии запрещается установка ограждения земельных участков.

1.17. Правовой режим земель лесного и водного фонда. Земли запаса

К **землям лесного фонда** относятся лесные земли, а также нелесные земли, расположенные в границах лесного фонда, предоставленные для ведения лесного хозяйства (ст.6 КоЗ). Согласно Лесному кодексу Республики Беларусь (ЛК) в состав лесного фонда входят: леса, расположенные на землях лесного фонда и землях иных категорий, и покрытые ими земли; лесные земли, не покрытые лесами, и нелесные земли, расположенные в границах земель лесного фонда и земель иных категорий, предоставленных для ведения лесного хозяйства.

В состав лесного фонда не входит древесно-кустарниковая растительность, произрастающая:

– на землях сельскохозяйственного назначения;

– в границах населенных пунктов (за исключением городских лесов), садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

– на землях промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и др. назначения;

– на землях оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

– на землях водного фонда;

– на землях запаса;

– в границах придорожных полос автомобильных дорог, за исключением древесно-кустарниковой растительности, произрастающей на землях лесного фонда и земель природоохранного назначения.

В соответствии с экологическим, экономическим и социальным значением и функциями выделяются следующие категории лесов:

- ✓ природоохранные, в состав которых входят леса:
 - расположенные в границах ООПТ;
 - расположенные в границах мест обитания видов-краснокнижников, переданных под охрану пользователям земельных участков и водных объектов;
 - расположенные в границах типичных и редких ландшафтов и биотопов, переданных под охрану пользователям земельных участков и водных объектов;
- ✓ рекреационно-оздоровительные, в состав которых входят леса:
 - расположенные в границах городов (городские леса);
 - расположенные в границах полос вокруг населенных пунктов: шириной 5 км от границ г. Минска, 2 км от границ областных центров, 500 метров от границ городов областного подчинения, 100 метров от границ иных населенных пунктов, а также садоводческих товариществ;
 - леса, расположенные в границах полос шириной 200 метров от границ участков, на которых расположены санаторно-курортные, оздоровительные объекты;
- ✓ защитные, в состав которых входят леса:
 - расположенные в границах водоохраных зон;
 - расположенные в границах 1-го и 2-го поясов зон санитарной охраны источников и систем питьевого водоснабжения;
 - расположенные в границах полос шириной 100 метров в обе стороны от железных и автомобильных дорог общего пользования;
- ✓ эксплуатационные, в состав которых входят все другие леса.

Отнесение лесов к категориям и перевод из одной категории в другую осуществляются республиканским органом государственного управления по лесному хозяйству.

Участки лесного фонда (включая земли) предоставляются юридическим лицам, имеющим право вести лесное хозяйство. К ним относятся:

- государственные лесхозы;
- лесхозы Минобороны;
- экспериментальные лесные базы НАН Беларуси;
- учебно-опытные лесхозы Минобразования;
- государственные природоохранные учреждения, осуществляющие управление заповедниками и национальными парками;
- лесхозы Управделами Президента;
- "Полесский государственный радиационно-экологический заповедник";
- организации, подчиненные горисполкомам городов.

Юридические лица, ведущие лесное хозяйство, обладают правами:

- предоставлять участки лесного фонда для лесопользования с выдачей разрешительных документов;

- принимать решения о приостановлении хозяйственной деятельности, которая оказывает вредное воздействие на леса;
- привлекать силы и средства для тушения лесных пожаров;
- обладают правами лесопользователей.

В обязанности указанных юридических лиц входит проведение лесохозяйственных мероприятий в соответствии с лесоустроительными проектами, обеспечение соблюдения требований законодательства об использовании и охране лесов и земель лесного фонда. Земельные участки предоставляются данным юридическим лицам для ведения лесного хозяйства на праве постоянного пользования, а также в необходимых случаях – временного пользования. Решение об изъятии и предоставлении участков принимают районные исполкомы в административном порядке.

Право лесопользования – совокупность правовых норм, определяющих порядок и условия пользования лесом (Лесной кодекс). Лесопользователь – юридическое или физическое лицо, которое имеют право осуществлять пользование лесом в пределах тех объемов, сроков и видов, которые указаны в документах на лесопользование. Согласно ЛК лесопользование осуществляется по следующим видам:

- заготовка древесины;
- заготовка живицы;
- заготовка второстепенных лесных ресурсов (пней, веток, елок, коры);
- побочное лесопользование (заготовка древесных соков; ягод и грибов; орехов; дикорастущих растений; мха; размещение ульев и пасек; сенокошение и выпас скота);
- лесопользование в научно-исследовательских и образовательных целях;
- лесопользование в целях проведения культурно-оздоровительных, рекреационных и спортивных мероприятий.

Режим лесопользования определяется в зависимости от категории лесов:

- в природоохранных лесах запрещена заготовка древесины в порядке рубок главного пользования;
- в рекреационно-оздоровительных лесах и лесах в границах первого и второго поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения запрещены рубки главного пользования; заготовка живицы; второстепенных лесных ресурсов; пастьба скота;
- в городских лесах помимо вышеперечисленных ограничений, запрещаются заготовка мха, размещение ульев и пасек.
- в лесах, расположенных в границах водоохраных зон, запрещены рубки главного пользования, а также действуют ограничения, установленные водным законодательством;
- в лесах, расположенных в границах 100 м полос вдоль дорог запрещены рубки главного пользования; заготовка живицы; второстепенных лесных ресурсов; побочное лесопользование, за исключением сбора ягод, грибов, плодов, орехов и сенокошения.

Документами, на основании которых возникает право лесопользования, являются:

- решение государственного органа, в компетенцию которого входит принятие решения о предоставлении права лесопользования;
- договор аренды участка лесного фонда;
- концессионный договор;
- разрешительные документы.

Разрешительные документы выдаются юридическими лицами, ведущими лесное хозяйство:

- на рубки леса юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям – лесорубочный билет;
- на рубки леса гражданам (не более 50 м³ древесины) – ордер;
- на заготовку живицы, второстепенных лесных ресурсов и побочное лесопользование – лесной билет.

Один и тот же участок лесного фонда может предоставляться нескольким лесопользователям для разных видов лесопользования.

Участки лесного фонда могут предоставляться в аренду юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям (одному или нескольким лицам одновременно) для осуществления лесопользования различных видов. Решение о предоставлении участка в аренду принимают исполнительные комитеты: областного уровня – для заготовки древесины, городского и районного уровня – для заготовки живицы, второстепенных лесных ресурсов, побочного лесопользования и лесопользования в целях проведения мероприятий. При заключении договора аренды участка лесного фонда арендодателем является юридическое лицо, ведущее лесное хозяйство. Участки лесного фонда могут предоставляться в аренду на основании лесных торгов или аукционов. Субаренда участка лесного фонда не допускается.

Земли лесного фонда выступают базисом лесного хозяйства. Любая хозяйственная деятельность на землях лесного фонда, как связанная с ведением лесного хозяйства, так и не связанная, осуществляется по согласованию с государственными органами лесного хозяйства. При этом должны соблюдаться правила пожарной безопасности, условия воспроизводства и охраны лесов.

Граждане могут осуществлять общее лесопользование и, соответственно, быть субъектами общего пользования землями лесного фонда. Согласно ЛК они имеют право свободно находиться на территории лесного фонда и без разрешительных документов бесплатно осуществлять для собственных нужд сбор дикорастущих ягод, грибов, орехов, бересты, мха (кроме видов, включенных в Красную книгу, в перечень наркосодержащих растений).

К **землям водного фонда** относятся земли, занятые водными объектами, а также земельные участки, предоставленные для ведения водного хозяйства, в том числе для размещения водохозяйственных сооружений и устройств (ст. 6 КоЗ). Согласно Водному кодексу Республики Беларусь все воды (водные объекты) составляют единый государственный водный фонд. Поверхностные водные объекты подразделяются на водотоки, водоемы и родники.

Водотоки подразделяются на:

- реки: большие, протяженностью свыше 500 км (Березина, Горынь, Днепр, Западная Двина, Западный Буг, Неман, Припять, Сож); средние, протяженностью от 200 до 500 км (Беседь, Вилия, Друть, Западная Березина, Ипать, Остер, Птичь, Свислочь, Уборть, Щара, Ясельда); малые, протяженностью от 5 до 200 километров.

- ручьи (протяженностью менее 5 км);

- каналы.

Водоёмы подразделяются на: озера; водохранилища; пруды; пруды-копани; обводненные карьеры.

Водное законодательство содержит требования к выполнению работ на поверхностных водных объектах. Создание и ликвидация прудов-копаней в границах земельных участков осуществляются без проектной документации. В соответствии с градостроительными требованиями они могут располагаться на расстоянии не менее 3 м от границ соседних земельных участков.

Водопользование – использование водных объектов для удовлетворения нужд населения и хозяйственной деятельности. Различаются виды водопользования: общее, специальное и обособленное.

Общее водопользование осуществляется юридическими лицами, гражданами, индивидуальными предпринимателями безвозмездно и без правоустанавливающих документов.

Специальное водопользование осуществляется с использованием технических средств на основании разрешений, выдаваемых территориальными органами Минприроды. К видам специального водопользования относятся: изъятие поверхностных и подземных вод с применением водозаборных сооружений; сброс сточных вод в водные объекты с применением гидротехнических сооружений; водопользование, связанное с устранением подтопления, заболачивания земель и др.

Обособленное водопользование водными объектами предоставляется юридическим лицам для хозяйственно-питьевых, гидроэнергетических нужд и нужд обороны на срок до 25 лет по решению районного или областного исполнительного комитета. Другие водопользователи могут пользоваться такими водными объектами только с согласия водопользователей. Водные объекты, расположенные на территории населенных пунктов, не могут быть предоставлены в обособленное пользование.

Водные объекты, относящиеся к категории лечебных, не разрешено использовать в других целях.

Использование водных объектов для нужд сельского хозяйства допускается как в порядке общего, так и специального водопользования. При этом могут применяться осушительные, оросительные и иные гидротехнические сооружения для создания наиболее благоприятного водного режима на землях сельскохозяйственного назначения.

Поверхностные водные объекты могут предоставляться в аренду для рыбоводства по договорам аренды, заключаемым исполнительными комитетами на основании решений местных Советов депутатов. Срок аренды поверхностных

водных объектов для рыбоводства устанавливается в договоре аренды и может составлять от 5 до 25 лет. В аренду для рыбоводства могут предоставляться пруды и обводненные карьеры за исключением случаев, если они: предоставлены в обособленное водопользование; включены в республиканскую комплексную схему рыболовных угодий; расположены на территории населенных пунктов, ООПТ. Арендатор не вправе сдавать в субаренду переданные ему водные объекты.

На землях водного фонда лицам, использующим водные объекты, необходимо соблюдать права и обязанности землепользователей, установленные земельным законодательством, соблюдать целевой режим водных объектов, рационально использовать водные ресурсы, не нарушать права других водопользователей, а также не наносить вред хозяйственным объектам и окружающей среде.

Правовой режим земель запаса. К землям запаса относятся земли, земельные участки, не отнесенные к иным категориям и не предоставленные землепользователям. Земли запаса находятся в ведении исполнительных комитетов, рассматриваются как резерв и могут использоваться после перевода их в иные категории земель (ст. 6 КоЗ). В состав земель запаса могут быть переданы участки неиспользуемых и нарушенных земель, а также участки, изымаемые у землепользователей по основаниям, предусмотренным законодательством.

Земли запаса находятся в государственной собственности и являются резервом для предоставления участков в частную собственность. Целевое назначение таких участков определяется в процессе их предоставления. Государственное управление землями запаса относится к компетенции районных и городских исполнительных комитетов. Они принимают решения о предоставлении участков из земель запаса и их переводе в другую категорию.

Полный курс лекций приведен в учебном пособии:

Земельное право: пособие / Н. В. Ковальчик, Д. Е. Ковальчик [электронный ресурс] / Электронная библиотека БГУ. – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/255480>. – Дата доступа 20.03.2021.

Презентации лекций по дисциплине «Земельное право» доступны на [сайте факультета географии и геоинформатики БГУ](#).

2. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

Семинарские занятия

Тема 1. Система и источники земельного права. Права на землю

Вопросы семинара:

1. Принципы земельного права.
2. Право государственной собственности на землю.
3. Право частной собственности на землю (субъекты, объекты, основания возникновения и прекращения).
4. Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций.
5. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.
6. Право постоянного пользования земельным участком.
7. Право временного пользования земельным участком.
8. Право аренды земельных участков. Право сервитута.

Тема 2. Правовое регулирование гражданского оборота земель

Вопросы семинара:

1. Сделки с земельными участками. Общие правила
2. Отчуждение земельных участков. Договор купли-продажи.
3. Договоры дарения и мены.
4. Рентные отношения по поводу земельных участков.
5. Наследование земельных участков.
6. Ипотека земельных участков.
7. Залог права аренды земельного участка.

Тема 3. Система государственного управления землями. Распределение и перераспределение земель

Вопросы семинара:

1. Функции государственного управления в области использования и охраны земель.
2. Специальное государственное управление землями.
3. Компетенции исполнительных и распорядительных органов в области использования и охраны земель
4. Аукционы по предоставлению земельных участков
5. Изъятие земельных участков для государственных нужд
6. Процедура изъятия и предоставления земельных участков
7. Порядок перевода земель из одних категорий и видов в другие.

Тема 4. Защита прав землепользователей. Плата за землю. Правовая охрана земель

Вопросы семинара:

1. Порядок возмещения убытков землепользования.
2. Порядок возмещения с/х и л/х потерь землепользования.
3. Налоговая и арендная плата за землю.
4. Порядок рекультивации земель, нарушенных при проведении геологоразведочных, строительных и других работ.
5. Порядок снятия, использования и сохранения плодородного слоя почвы при производстве работ, связанных с нарушением земель.
6. Правовые основы мелиорации земель.
7. Ответственность за нарушение земельного законодательства. Разрешение земельных споров.
8. Правовая охрана земель.

Тема 5. Правовой режим земель отдельных категорий

Вопросы семинара:

1. Земля и территория как объекты земельных правоотношений
2. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения
3. Правовой режим земель населенных пунктов
4. Понятие и состав земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения
5. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения
6. Правовой режим земель лесного фонда
7. Правовой режим земель водного фонда
8. Ограничения землепользования на землях водоохраных зон и прибрежных полос

Примерный перечень практических (семинарских) занятий по курсу «Земельное право» / Н. В. Ковальчик [электронный ресурс] – Режим доступа: <https://elib.bsu.by/handle/123456789/172269>. – Дата доступа 20.03.2021.

3. РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

3.1. Перечень тестов и контрольных заданий

Контрольные тесты в течение шестого семестра проводятся по 3-м модулям курса:

1. Права на землю и регулирование оборота земель
2. Государственное управление землями
3. Правовой режим земель отдельных категорий

Контрольные тесты являются комплексными, в них включены тестовые задания по всем темам курса.

Примеры контрольных заданий по теме «Государственное управление в области использования и охраны земель».

1. Приведите перечень субъектов права собственности на землю в Республике Беларусь.
2. Укажите максимальный размер земельного участка, предоставляемого гражданам Республики Беларусь в пожизненное наследуемое владение для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
3. К компетенции какого государственного органа относится принятие решения об изменении целевого назначения земель?
4. Земли каких категорий и видов не подлежат предоставлению в частную собственность?
5. По решению какого государственного органа осуществляется перевод участков лесных земель лесного фонда в состав земель других категорий?
6. Какие земельные участки относятся к землям природоохранного назначения?
7. Каким лицам предоставляются земли лесного фонда в постоянное пользование?

3.2. Примерный перечень вопросов к экзамену

1. Принципы земельного права.
2. Земля как объект правового регулирования.
3. Правовая классификация земель.
4. Субъекты земельных правоотношений.
5. Право государственной собственности на землю.
6. Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций.
7. Право частной собственности на землю.
8. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком.
9. Право постоянного пользования земельным участком.
10. Право временного пользования земельным участком.
11. Аренда земельных участков.

12. Ограничения прав на земельные участки. Земельные сервитуты.
13. Права и обязанности собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей.
14. Правовое регулирование гражданского оборота земель.
15. Система государственного управления землями.
16. Компетенции исполнительных органов в области изъятия и предоставления земель.
17. Порядок изъятия и предоставления земельных участков.
18. Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд.
19. Разрешение земельных споров.
20. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения.
21. Гражданско-правовая ответственность за земельные правонарушения. Земельно-правовые меры воздействия.
22. Правовая защита землепользователей. Порядок возмещения убытков.
23. Порядок возмещения потерь сельскохозяйственного производства.
24. Порядок возмещения потерь лесохозяйственного производства.
25. Мелиорация земель.
26. Сохранение плодородного слоя и рекультивация как меры по охране земель.
27. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения.
28. Правовой режим земель крестьянских (фермерских) хозяйств.
29. Правовой режим земель населенных пунктов.
30. Правовой режим земель промышленности, транспорта, энергетики, связи.
31. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.
32. Правовой режим земель лесного фонда.
33. Правовой режим земель водного фонда.
34. Правовой режим водоохраных зон и прибрежных полос рек Беларуси.
35. Правовой режим радиоактивно загрязненных земель.

3.3. Организация самостоятельной работы

Самостоятельная работа ведется на основании Положения о самостоятельной работе студентов (курсантов, слушателей), утвержденном Министром образования Республики Беларусь от 06.04.2015.

Самостоятельная работа обучающихся по дисциплине организована преимущественно путем изучения студентами отдельных тем программы. Регулярность освоения материала достигается необходимостью подготовки к семинарам и тестированию, которое проводится по основным темам.

Отдельные вопросы курса студенты усваивают, привлекая дополнительную литературу при выполнении заданий УСР. При выполнении самостоятельных заданий практикуется форма контроля знаний – аналитический отчет.

Перечень рекомендуемых средств диагностики и методика формирования итоговой оценки

Для текущего контроля качества усвоения знаний студентами рекомендуется использовать следующие диагностические инструменты: электронные тесты, доклад на семинаре, письменный отчет по УСР.

Электронные тесты по модулям проверяют степень усвоения теоретического материала.

Оценка за доклад на семинаре формируется исходя из полноты доклада, наличия примеров из практики, правильности ответов на дополнительные вопросы.

Для оценки уровня выполнения самостоятельных работ (УСР) студенты готовят письменный отчет по УСР, проверяемый преподавателем.

Примерные весовые коэффициенты, определяющие вклад форм текущего контроля знаний в оценку текущей успеваемости: электронные тесты (среднеарифметическая величина оценок за все тесты) – 60%, доклад на семинаре (среднеарифметическая величина оценок за все доклады) – 30%, письменный отчет по УСР (среднеарифметическая величина оценок за все отчеты) – 10%.

Формой аттестации по дисциплине «Земельное право» учебным планом предусмотрен экзамен.

Итоговая оценка по дисциплине рассчитывается на основе оценки текущей успеваемости и экзаменационной оценки с учетом их весовых коэффициентов. Вес оценки текущей успеваемости составляет 40 %, экзаменационной оценки – 60 %.

Итоговая оценка формируется на основе 3-х документов:

1. Правила проведения аттестации студентов, курсантов, слушателей при освоении содержания образовательных программ высшего образования (Постановлением Министерства образования Республики Беларусь от 29.05.2012 г. №53).

2. Положение о рейтинговой системе оценки знаний обучающихся по учебной дисциплине в Белорусском государственном университете (Приказ ректора БГУ от 31.03.2020 № 189-ОД).

3. Критерии оценки знаний студентов по 10-бальной шкале (Письмо Министерства образования Республики Беларусь №21-04-01/105 от 22.12.2003).

3.4. Примерный перечень заданий по управляемой самостоятельной работе студентов

Задание 1 Характеристика прав на земельные участки (открытое эвристическое задание средствами образовательного портала БГУ LMS Moodle) – 4 часа (ДО).

Самостоятельно изучая нормативные правовые документы, регламентирующие права на земельные участки и привлекая по необходимости дополнительные научные источники, студент анализирует состав правомочий на земельные участки граждан, юридических лиц, иностранных государств и международных

организаций, сравнивает их и делает вывод о структуре прав на земельные участки в Республике Беларусь.

Форма контроля – письменный отчет по УСР.

Задание 2 Порядок изъятия и предоставления земельных участков (открытое эвристическое задание) – 2 часа (аудит.).

Самостоятельно изучая нормативные правовые документы, регламентирующие порядок изъятия и предоставления земельных участков и привлекая по необходимости дополнительные научные источники, студент анализирует и сравнивает порядок согласования, предоставления, установления границ участков земель разного целевого назначения, делает вывод об эффективности государственного управления в области предоставления земельных участков.

Форма контроля – письменный отчет по УСР.

4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

4.1. Учебно-методическая карта по учебной дисциплине для специальности 1-56 02 02 «Геоинформационные системы»

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Количество часов УСР	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические	Семинарские	Лабораторные	Иное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Всего по дисциплине	34	10				6	
1	Земельные правоотношения. Предмет и методы правового регулирования земельных отношений. История формирования земельных правоотношений в Беларуси. Принципы и система земельного права. Виды земельных правоотношений. Структура земельных правоотношений, основания их возникновения, изменения и прекращения. Объекты земельных правоотношений. Состав земель Республики Беларусь. Правовая классификация земель. Целевое назначение, природно-исторические признаки, современное состояние и характер использования как основания для правовой классификации земель. Фонд перераспределения земель.	2						электронные тесты
2	Источники земельного права. Понятие и виды источников земельного права. Иерархия нормативных правовых актов. Законодательные и иные правовые акты как источники норм регулирования земельных отношений. Соотношение понятий земельного права и земельного законодательства.	2						электронные тесты

3	Права на землю. Право государственной собственности Республики Беларусь на землю. Право частной собственности на землю. Право собственности на землю иностранных государств и международных организаций. Право пожизненного наследуемого владения. Права постоянного и временного пользования земельным участком. Права и обязанности землепользователей. Аренда земли. Земельный сервитут (право ограниченного пользования чужим участком). Использование земельных участков для изыскательских работ.	6						электронные тесты
3.1	Система земельных отношений в Республике Беларусь		2					доклад на семинаре
3.2	Характеристика прав на земельные участки						4 ДО	письменный отчет по УСР
4	Правовое регулирование гражданского оборота земель. Понятие, виды и условия действительности сделок с земельными участками. Купля-продажа земельных участков. Договор мены, ренты, дарения земельных участков. Ипотека земельных участков и залог права заключения договора аренды земельных участков. Наследование земельных участков	2						электронные тесты
4.1	Правовое регулирование гражданского оборота земель		2					доклад на семинаре
5	Государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель. Система органов государственного регулирования и управления в области использования и охраны земель. Компетенция государственных органов, осуществляющих управление в области использования и охраны земель. Распределение и перераспределение земель. Защита прав землепользователей. Изъятие земельных участков для государственных и общественных нужд. Ответственность за нарушение земельного законодательства. Правовая охрана земель. Сохранение плодородного слоя почвы. Рекультивация нарушенных земель. Мелиорация земель	10						электронные тесты
5.1	Система государственного управления землями		2					доклад на семинаре
5.2	Правовая охрана земель		2					доклад на семинаре
5.3	Порядок изъятия и предоставления земельных участков						2	письменный отчет по УСР
6	Плата за землю. Плата за земельный участок, предоставляемый в частную собственность. Выкуп участков, находящихся в частной собственности,	2						электронные тесты

	для государственных и общественных нужд. Плата за право заключения договора аренды земельного участка. Плата за пользование земельными участками. Порядок уплаты земельного налога. Порядок взимания арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности						
7	Правовое регулирование использования земель отдельных категорий. Общая характеристика правового режима земель Республики Беларусь. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Правовой режим земель населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачного строительства. Правовой режим земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения. Правовой режим земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Правовое регулирование использования и охрана земель лесного фонда. Понятие и состав земель водного фонда. Правовой режим земель запаса.	10					электронные тесты
7.1	Правовой режим земель отдельных категорий		2				доклад на семинаре

4.2. Видеоматериалы к лекции

Тема 7 «Правовое регулирование использования земель отдельных категорий».

Видеоматериалами представлен фрагмент лекции, на которой с использованием презентации автор раскрывает правовое понятие «земли» с точки зрения земельного и смежного законодательства в области экологических, градостроительных и других отношений по поводу земли.

Видеоматериалы к лекции по дисциплине «Земельное право» для специальности 1-56 02 02 Геоинформационные системы / Н. В. Ковальчик [электронный ресурс] – Режим доступа:

<https://drive.google.com/file/d/1IaGy4at2uEB754tBaYGSMCMlPxsd1-As/view?usp=sharing>. – Дата доступа 22.03.2021.

4.3. Рекомендуемая литература

Основная

1. Земельное право: пособие / Н. В. Ковальчик, Д. Е. Ковальчик. – Минск: БГУ, 2020. – 151 с.

2. Шингель, Н. А. Природоресурсное право: [учебное пособие для учреждений высшего образования по специальностям "Правоведение", "Экономическое право"] / Н. А. Шингель, И. С. Шахрай. - Минск: Вышэйш. школа, 2017. – 399 с.

3. Свитин, В.А. Управление земельными ресурсами: учебное пособие для студентов, обучающихся по специальностям "Землеустройство" и "Земельный кадастр" / В.А. Свитин. – Горки: БГСХА, 2017. – 426 с.

Дополнительная

4. Демичев Д.М. Земельное право: учебник для студентов учр. высш. образования. Минск, 2012. – 487 с.

5. Лаевская, Е. В. Защита права на благоприятную окружающую среду: проблемы теории и практики / Е.В. Лаевская; НЦЗПИ. – Минск: СтройМедиаПроект, 2016. – 386 с.

6. Помелов А.С. Структурирование земельных ресурсов и регулирование землепользования в Беларуси/ А.С. Помелов, общ. движение «Земельная реформа». – Минск: РУП БелНИЦзем, 2013. – 426 с.

7. Шингель, Н. А. Правовой режим земель в Республике Беларусь. Курс лекций. Минск, 2006. – 135 с.

Нормативные правовые акты

1. Водный кодекс Республики Беларусь от 30 апреля 2014 г. № 149-З [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 2 апр. 2014 г. : одобр.

Советом Респ. 11 апр. 2014 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. № 218-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 29 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 17 июн. 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июн. 2008 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

4. Кодекс Республики Беларусь о недрах от 14 июля 2008 г. № 406-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 10 июн. 2008 г. : одобр. Советом Респ. 20 июн. 2008 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

5. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003 г. № 194-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 17 дек. 2002 г. : одобр. Советом Респ. 2 апр. 2003 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

6. Кодэкс Рэспублікі Беларусь аб культуры ад 20 ліпеня 2016 г. № 413-3 [Электронный ресурс] : прыняты Палатай прадстаўнікоў 24 чэрв. 2016 г., адобр. Саветам Рэспублікі 30 чэрв. 2016 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

7. Лесной кодекс Республики Беларусь от 24 декабря 2015 г. № 332-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 3 дек. 2015 г. : одобр. Советом Респ. 9 дек. 2015 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

8. Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть) от 29 декабря 2009 г. № 71-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 11 дек. 2009 г. : одобр. Советом Респ. 18 дек. 2009 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

9. Уголовный кодекс Республики Беларусь от 9 июля 1999 г., № 275-3 [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 2 июн. 1999 г. : одобр. Советом Респ. 24 июн. 1999 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

10. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 5 июля 2004 г. № 300-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

11. Об особо охраняемых природных территориях [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 15 ноября 2018 г. № 150-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

12. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХІІ // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

13. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

14. О государственной экологической экспертизе, стратегической экологической оценке и оценке воздействия на окружающую среду [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 18 июля 2016 г. № 399-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

15. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 18 февраля 1991 г. № 611-ХІ // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

16. О личных подсобных хозяйствах граждан [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 11 ноября 2002 г. № 149-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

17. О правовом режиме территорий, подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь от 26 мая 2012 г. №385-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

18. О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

19. Об изъятии и предоставлении земельных участков [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

20. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

21. Положение о порядке формирования и предоставления земельных участков для размещения объектов недвижимого имущества, обслуживания подлежащего продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

22. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям для строительства

капитальных строений (зданий, сооружений) [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

23. Положение о порядке перевода земель из одних категорий и видов в другие и отнесения земель к определенным видам [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

24. Положение о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

25. Положение о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

26. Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

27. Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

28. Положение о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

29. Положение о рекультивации земель, нарушенных при разработке месторождений полезных ископаемых и торфа, проведении геологоразведочных, строительных и других работ: утв. приказом Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь 25 апреля 1997 г. № 22. // Бюллетень нормативно-правовой информации. 1997, № 15. С. 22-27.

30. Положение о снятии, использовании и сохранении плодородного слоя почвы при производстве работ, связанных с нарушением земель; утв. приказом Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь 24 мая 1999 г., № 01–4/78 // Бюллетень нормативно-правовой информации. 1997, №15. С. 22-27.

31. Положение о порядке передачи рекультивированных земель землевладельцам и землепользователям субъектами хозяйствования, разрабатывающими

месторождения полезных ископаемых и торфа, а также проводящими геолого-разведочные, изыскательские, строительные и иные работы, связанные с нарушением почвенного покрова: утв. приказом Госкомитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь 25 апреля 1997 г. № 22 // Бюллетень нормативно-правовой информации. – 1997. – №14. – С. 14-23.

32. Инструкция о порядке деления, слияния земельных участков и проведении работ по установлению (восстановлению) и закреплению границы земельного участка, а также по изменению границы земельного участка [Электронный ресурс] : постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 сентября 2016 г. № 18 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

33. ТКП 45-3.01-116-2008 (02250) Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки [Электронный ресурс] : приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 28 ноября 2008 г. № 439 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

34. ТКП 610-2017 (33520) Земельно-информационная система Республики Беларусь [Электронный ресурс] : приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 18 июля 2017 г. № 128 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

4.4. Электронные ресурсы

1. Геопортал земельно-информационной системы Республики Беларусь [электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gismap.by/>. – Дата доступа 20.03.2021.

2. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь [электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gki.gov.by/ru/>. – Дата доступа 20.03.2021.