

Фоменко Е. Ю.

К ВОПРОСУ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ДВУХ И БОЛЕЕ САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ОДНОГО: ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

*Фоменко Елена Юрьевна, студентка Белорусского государственного
университета, г. Минск, Беларусь, fomena1905@yandex.ru*

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Шахрай И. С.

Земля является объектом недвижимости, что следует из положений ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-З (ред. от 01.10.2023) (далее – ГК). Статья 10 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-З (ред. от 18.07.2022) (далее – КоЗ) предусматривает, что земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым земельный участок признается, если образованные в ходе его раздела новые земельные участки не приведут к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных, санитарно-эпидемиологических требований, противопожарных, строительных и иных норм и правил. Целевое назначение образованных в результате раздела земельных участков должно соответствовать целевому назначению земельного участка до его раздела.

В новой редакции КоЗ есть два случая, при которых возможен раздел земельных участков. Первый – это раздел жилых домов, второй – раздел земельных участков на основании решения о разрешении раздела земельного участка при соблюдении определенных условий (изменение вида права на право частной собственности или на право аренды, наличие инженерной и транспортной инфраструктуры, соблюдение предельных размеров земельных участков). При этом для раздела земельного участка важен вид права на него – частная собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (временное) пользование или аренда.

В первом случае (раздел земельного участка связанный с разделом дома находящегося на нем) предусмотренная земельным законодательством процедура предполагает обращение собственника (собственников) земельного участка непосредственно в специализированную организацию по землеустройству за оказанием услуги по оформлению документации деления земельного участка. В случае несогласия одного из собственников данный вопрос можно решить в судебном порядке подав иск на раздел земельного участка. Если земельный участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (временное) пользование или аренду, то субъектам названных прав необходимо обратиться в местный исполнительный комитет, который при наличии согласия на деление земельных участков должен направить в специализированную организацию по землеустройству поручение на совершение работ по изготовлению проекта деления земельных участков и установлению границ, образованных в результате деления земельных участков.

Вместе с тем образование двух и более самостоятельных земельных участков из одного посредством его раздела не всегда возможно. Так, если жилой дом не разделен, а вычленены квартиры в блокированном жилом доме, следует вести речь о предоставлении местным исполкомом земельных

участков для обслуживания квартир в блокированном жилом доме. Сказанное связано с тем, что целевое назначение земельных участков после раздела должно соответствовать целевому назначению земельного участка до его раздела.

Законом Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (ред. от 10.10.2022) определен порядок раздела недвижимого имущества и вычленения изолированного помещения из капитального строения. Системный анализ законодательства позволяет сделать вывод, что судом не может быть разделен земельный участок, на котором в жилом доме вычленены квартиры, а не произведен раздел жилого дома. Также судом не может быть произведен раздел земельного участка, находящегося не в собственности владельцев, а на ином виде права, так как такие земельные участки находятся в государственной собственности.

При этом в судебном порядке можно получить согласие о разрешении раздела земельного участка, находящегося в общей долевой частной собственности, без согласия иных собственников или о разрешении изъятия предоставленного земельного участка и предоставлении земельного участка для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме без согласия от иных землепользователей.

Второй упомянутый случай (раздел земельных участков на основании решения о разрешении раздела земельного участка) возможен на основании решения местного исполнительного комитета о разрешении раздела земельного участка для последующего строительства жилого дома на вновь образованном земельном участке. Следует отметить, что законодательством не предусмотрено строительство двух жилых домов на одном земельном участке. В случае самовольного строительства второго жилого дома, такое нарушение узаконить будет не возможно. Самовольное строительство, повлекшее нецелевое использование земельного участка, в соответствии с ГК влечет снос самовольно возведенного дома.

Учитывая изложенное, в белорусском законодательстве необходимо четко определить понятие деления земельного участка и случаи предоставления земельных участков для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме.

Хотенко П. Г.

К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ ОПРЕДЕЛЕНИИ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО АУДИТА

Хотенко Полина Геннадьевна, магистрант Белорусского государственного университета, г. Минск, Беларусь, paulina.hotenko@yandex.by

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Мороз О. В.

В соответствии с Законом Республики Беларусь от 26 ноября 1992 г. № 1982-ХІІ «Об охране окружающей среды» экологический аудит – это независимая комплексная документированная проверка соблюдения