

5) нормы, предусматривающие сохранение прав на земельные участки при разрушении капитального строения (здания, сооружения) в результате пожара, стихийных бедствий или иного вредного воздействия, а также при изменении границ административно-территориальных и территориальных единиц (ст.ст. 57 и 74 КоЗ).

Согласно ст. 71 КоЗ нарушенные права землепользователей подлежат восстановлению в соответствии с КоЗ и иными актами законодательства. При этом следует отметить, что защите подлежат права не только землепользователей, но и всех субъектов земельных отношений в целом.

Защита вещных и обязательственных прав на землю осуществляется посредством:

- 1) признания права;
- 2) предъявления виндикационного либо негаторного иска;
- 3) признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, установления факта ничтожности сделки и применения последствий ее недействительности;
- 4) признания недействительным акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;
- 5) возмещения убытков, причиненных землепользователям.

Одним из способов защиты прав землепользователей является рассмотрение земельных споров в административном или судебном порядке. Согласно ст. 92 КоЗ земельные споры, связанные с правом частной собственности на земельные участки, с наследованием земельных участков, споры между лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности, и споры, связанные с возмещением убытков, разрешаются только в судебном порядке. Остальные земельные споры разрешаются местными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией и (или) в судебном порядке.

Судебный порядок разрешения земельных споров в настоящее время рассматривается в качестве универсального способа защиты земельных прав землепользователей. В то же время несудебный (административный) порядок разрешения земельных споров также востребован в значительной степени ввиду его большей оперативности и бесплатности.

## **ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КОНЦЕССИИ УЧАСТКОВ ЛЕСНОГО ФОНДА**

Шахрай И.С., кандидат юридических наук, доцент,  
Белорусский государственный университет

Концессия как основание лесопользования распространена в ряде зарубежных государств (США, Канада, страны Латинской Америки и др.) [1]. Лесным кодексом Республики Беларусь (далее — ЛК) договор концессии рассматривается как одно из оснований права лесопользования, однако на практике не применяется,

что, по нашему мнению, обусловлено недостаточным регулированием порядка и условий заключения договоров концессии и отсутствием четких критериев, отличающих концессию от аренды.

Сопоставление признаков аренды и концессии позволяет отметить, что в условиях государственной собственности на леса указанные договоры во многом схожи: оба договора связаны с передачей во временное (долгосрочное) пользование участков лесного фонда для осуществления права лесопользования; являются возмездными; содержат ряд условий, направленных на охрану и воспроизводство леса и иных компонентов природной среды; и концедентом, и арендодателем является орган уполномоченный орган государственного управления. Среди отличий рассматриваемых договоров чаще всего называют обязанность концессионера вкладывать средства в развитие переданного ему имущества [2], однако договоры аренды также могут предусматривать не только пользование лесом, но и значительные инвестиции в обустройство участка. Так, согласно Указу Президента Республики Беларусь от 9 сентября 2009 г. № 444, для осуществления лесопользования участки лесного фонда для заготовки древесины могут предоставляться в аренду юридическим лицам, реализующим важнейшие инвестиционные проекты, определенные Советом Министров Республики Беларусь. При этом ЛК и Инвестиционным кодексом Республики Беларусь (далее — ИК) определен максимальный срок рассматриваемых договоров: концессии — 99 лет, аренды — 15 лет. Представляется, что 15-летнего срока может оказаться недостаточно для осуществления лесовосстановления как составляющей инвестиционного проекта, а слишком длительные сроки не обеспечивают достаточной заинтересованности пользователей в устойчивом лесопользовании и лесопользовании. Учитывая опыт применения концессии в зарубежных государствах, можно также отметить, что объем прав и обязанностей концессионера по использованию и охране лесов шире: концессионер должен быть наделен правом самостоятельно (в рамках условий договора и при контроле органов лесного хозяйства) осуществлять планирование лесопользования, в том числе корректировать ежегодные планы заготовки лесных ресурсов, лесопользование, создание лесохозяйственных дорог и иной инфраструктуры, лесовосстановление и т.д. Обязанности по охране, защите участков лесного фонда и воспроизводству лесов могут быть возложены согласно ст. 45 ЛК и на арендатора. При этом в договоре аренды должен быть определен порядок оплаты лесопользователю проведенных им лесовосстановительных и лесохозяйственных работ. Концессионер же, как правило, финансирует указанные работы самостоятельно в рамках средств, предусмотренных инвестиционным проектом, что следует закрепить в лесном законодательстве Республики Беларусь.

Одной из важнейших проблем, затрудняющих практическое применение института концессии в Республике Беларусь, является несогласованность норм лесного и инвестиционного законодательства. Так, согласно ст. 45-1 ЛК перечень лесов (участков лесного фонда), предоставляемых в пользование на основе

концессии, порядок их предоставления, условия и сроки концессии лесов (участков лесного фонда) определяются в соответствии с законодательством об инвестиционной деятельности. Статья 57 ИК, в свою очередь, содержит отсылку к природоресурсному законодательству, устанавливая, что пользование природными ресурсами, основанное на договоре концессии, осуществляется в соответствии с законодательством об этих природных ресурсах с учетом норм о концессиях. При этом указывается, что предоставление со стороны государства права пользования природными ресурсами на срок действия концессионного договора не требуется. Кроме того, ст. 67 ИК предусматривает, что концессионный договор должен включать обязательства концессионного органа перед концессионером по выдаче ему разрешительных документов, необходимых для осуществления предусмотренной договором деятельности. Однако данные нормы не соответствуют ЛК, согласно ст. 43 которого концессионный договор рассматривается как одно из оснований для выдачи лесорубочного билета, ордера и (или) лесного билета.

Анализ законодательства позволяет выделить еще одно существенное отличие концессии от аренды: согласно ст. 51 ИК объекты концессии определяются в соответствии с перечнем, утвержденным Президентом Республики Беларусь. Представляется, что данное правило является существенным сдерживающим фактором развития института концессии; в настоящее время участки лесного фонда в данный перечень не включены (Указ Президента Республики Беларусь от 28 января 2008 г. № 44). С учетом сказанного можно выделить два возможных варианта дальнейшего развития норм о концессиях участков лесного фонда:

1) сохранение значения концессии как исключительного основания лесопользования, в связи с чем обосновано сохранение в ИК нормы о том, что перечень объектов концессии определяется Президентом Республики Беларусь. В этом случае целесообразно развитие законодательства в направлении расширения полномочий арендаторов участков лесного фонда, в том числе в сфере инвестиционной деятельности, ведения лесного хозяйства, планирования лесопользования и т.п.;

2) пересмотр подходов инвестиционного законодательства к определению объектов концессий. Распространению концессий в лесном секторе будет способствовать наделение концессионных органов (Совета Министров или Министерства лесного хозяйства) правом самостоятельно в установленном порядке определять объекты и условия концессии. Несомненно, необходимым условием при этом является устранение отмеченных выше пробелов и коллизий, детальное регулирование порядка предоставления концессии лесным законодательством.

Литература:

1. Синяк, Н. Лесные концессии — современный механизм предоставления прав и схем хозяйственного управления государственными лесными землями / Н. Синяк // Земля Беларуси. — 2008. — № 2. — С. 24—29.

2. Багдасарова, А.В. Соотношение институтов концессии и аренды / А.В. Багдасаров // Право и государство: теория и практика. — 2008. — № 11 (47). — С. 146—149.